

## פרויקט "פרץ בוני הנגב בפארק 2" – באר שבע חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2021



**פרץ בוני הנגב אחים פרץ בע"מ**

ח.פ. 510865058

מרחוב המסגר 26, תל-אביב

טל': 5209999 - 03

(להלן: "המוכר")

בין:

מצד אחד;

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

לבין:

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

אשר כתובתו לצורך ההסכם הינה: \_\_\_\_\_.

טל': \_\_\_\_\_.

מצד שני;

דוא"ל: \_\_\_\_\_.

והמוכר התקשר עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בחוזה חכירה מיום 25.3.2018 (להלן: "חוזה החכירה") ביחס למקרקעין הידועים כגוש רשום 38464 חלקה 1 (בחלק) וגוש רשום 38602 חלקה 1 (בחלק), מגרש מספר - 161 לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284, מתחם מס' 45646 בעיר באר שבע (להלן: "התב"ע");

הואיל:

והמוכר מקים על המקרקעין פרויקט דיור למגורים (להלן: "הפרויקט") ובכלל זה את הדירה, כמפורט בנספח א' להסכם זה (להלן: "הדירה");

והואיל:

וברצון הקונה לרכוש מן המוכר את הזכויות בדירה ולרבות קבלת החזקה בדירה, לאחר ובכפוף למילוי התנאים כמפורט בחוזה החכירה;

והואיל:

### **לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

#### **מבוא ונספחים**

1. המבוא והנספחים להסכם זה (להלן: "ההסכם") מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח א' נתונים ביחס לדירה, לוח תשלומים ומועדי תשלום

נספח ב' המפרט הטכני לפי חוק המכר

נספח ג' תכניות לפי חוק המכר

נספח ד' נספח הבנק המלווה

נספח ה' אישור הקונה על קבלת בטוחה בהתאם לחוק המכר

נספח ו' יפוי כוח נוטריוני

נספח ו'1 יפוי הכח לעוה"ד

נספח ז' הסכם הניהול  
נספח ח' תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו

2. למונחים בחוזה זה תהא המשמעות הבאה (ההפניות לסעיפים הינן לסעיפים בחוזה זה):

<p>המקרקעין הידועים כגוש רשום 38464 חלקה 1 (בחלק) וגוש רשום 38602 חלקה 1 (בחלק), מגרש מספר 161 לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284, מתחם מס' 45646 בעיר באר שבע.</p> <p>הדירה הנמכרת לקונה לפי חוזה זה וכל שיוצמד לה, ככל שיוצמד, כמפורט <b>בנספח א'.</b></p> <p>כמפורט בהסכם זה להלן ובמפרט הטכני (נספח ב'). לכל דירה יוצמד חלק יחסי בלתי מסויים ברכוש המשותף של הבית המשותף, הכל בכפוף לקבוע בס' 99.7 להלן.</p> <p>הבניין/הבניינים, החניות, עבודות הפיתוח במקרקעין ובכלל זה כל העבודות אשר תבוצענה במגרש לפי המפרט, לפי התכניות, לפי היתר הבניה, לפי הוראות כל דין ולפי הוראות כל רשות מוסמכת החלות על הבניה.</p> <p>בנק אשר המוכר יתקשר עמו בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט ואשר לזכותו תירשם משכנתא בספרי רמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, לפי הענין.</p> <p>כהגדרתו בסעיף 60 להלן; מדד מחירי התשומה בבנייה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי דומה המתייחס למחירי התשומה לבנייה במגורים שיבוא בעתיד במקומו.</p> <p>מפרט טכני על-פי חוק המכר המתייחס לדירה, המצורף לחוזה זה <b>בנספח ב'.</b></p> <p>מכרז מס' ב/ש/137/2017.</p> <p>התמורה בגין רכישת הדירה כאמור <b>בנספח א'.</b></p> <p>חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 על תיקוניו, או החוקים ו/או הדינים שחוקקו מכוחו.</p> <p>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.</p> <p>חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.</p>	<p><b>"המקרקעין" -</b></p> <p><b>"הדירה" -</b></p> <p><b>"רכוש משותף"</b></p> <p><b>"הפרויקט" -</b></p> <p><b>"הבנק"/"הבנק המלווה" -</b></p> <p><b>"המדד" -</b></p> <p><b>"המפרט" -</b></p> <p><b>"המכרז" -</b></p> <p><b>"התמורה" -</b></p> <p><b>"חוק המכר" -</b></p> <p><b>"חוק המכר הבטחת השקעות" -</b></p> <p><b>"חוק המקרקעין" -</b></p>
--	--

## העסקה

3. המוכר מוכר לקונה את הזכויות בדירה וכן ימסור לקונה את החזקה בדירה, וזאת לאחר ובכפוף למילוי התנאים כמפורט בחוזה החכירה (להלן: "**הזכויות בדירה**") והקונה יקבל מאת המוכר את הזכויות בדירה, הכל באופן, בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם.

## הצהרות הצדדים

4. ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין וסביבתם לרבות התוכניות החלות עליהם ובכללן התב"ע וכן את המפרטים, התשריטים, התוכניות ויתר ההסכמים הנוגעים לפרויקט, לבניין ולדירה, לרבות השטחים, הכיוונים ומהות הזכויות הנרכשות על ידי הקונה בהתאם להסכם. המוכר מתחייב לאפשר לקונה, בכפוף לתיאום מראש עם המוכר, לראות את המסמכים המצורפים להסכם זה.

5. הקונה מצהיר ומתחייב, כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי הקונה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהסכם

זה שנחתם עמו יבוטל מבלי שיהיה זכאי לקבלת פיצוי כלשהו בגין ביטול הסכם זה כאמור. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה לקבלת כל סעד ו/או תרופה לפי הוראות הסכם זה ו/או הדין.

6.

- 6.1 עוד מצהיר הקונה כי אינו "נתין זר". לענין זה מוגדר "נתין זר" כמי שאינו אחד מאלה:
- 6.1.1 אזרח ישראלי.
  - 6.1.2 עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952.
  - 6.1.3 זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"א - 1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
  - 6.1.4 תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בסעיפים 6.1.1-6.1.3 לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
- בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:
- 6.1.4.1 החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד.
  - 6.1.4.2 החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד.
  - 6.1.4.3 זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.

7.

המוכר מצהיר, כי זכויותיו על פי חוזה החכירה נקיות מכל חוב שיעבוד, עיקול וזכויות צד ג' כלשהן, למעט שיעבוד לטובת הבנק המלווה המעמיד למוכר אשראי לצורך הקמת הפרויקט והנותן ערבויות על פי חוק המכר הבטחת השקעות לרוכשי הזכויות בפרויקט.

## הבניה

8.

המוכר מתחייב, כי הבניין והדירה יבנו מחומרים טובים ובעלי תו תקן ישראלי (ככל שקיים) ובעבודה מקצועית וטובה בהתאם למפרט הטכני אשר לא יפחת מהמפרט המחייב במהדורה מס' 10 בהתאם למכרז (להלן בהתאמה: "המפרט" ו-"המפרט המחייב") הרצ"ב כנספח ב' להסכם ולתשריט הדירה (להלן: "התשריט") הרצ"ב כנספח ג' להסכם ובהתאם להיתר הבניה ולהוראות כל דין.

סטיות ושינויים בין המידות המופיעות בתשריט ו/או במפרט, בשיעורים המותרים עפ"י צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 של עד 2% ממידות הבנין ו/או הדירה, של עד 5% ממידות הגינה (כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה), אם וככל שישנה, ושל עד 5% מהכמויות והמידות של האביזרים שבמפרט, לבין המידות בפועל לא ייחשבו כסטיה ו/או אי התאמה לענין ההסכם ולענין כל דין.

המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר לפי קביעת החברה וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי, שווה ערך ומתאים לתקן ישראלי רשמי וסביר לזה הנקוב במפרט ולא יפחת מהאמור במפרט המחייב.

9.

המוכר רשאי, בכפוף להוראות המכרז להכניס שינויים בתכנון הפרויקט ובנייתו בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, ובלבד שבקשה להקלה תוגש בהתאם להוראות ס' 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למכרז בלבד, וכי לא יוכנס שינוי בתכנון ובניית הדירה עצמה, על הצמודותיה, גודלה ומיקומה אלא בהתאם לאמור בסעיף 8 לעיל ובכפוף לאמור בהסכם זה.

## מסירת הדירה ומועדה

10. המוכר ישלים את בניית הדירה וימסור את החזקה בה לקונה במועד הנקוב בנספח א' להסכם, כשהיא ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וכשהיא נקיה מכל חוב שיעבוד, עיקול וזכויות צד ג' כלשהן, למעט שיעבוד לטובת הבנק המלווה המעמיד למוכר אשראי לצורך הקמת הפרויקט והנותן ערבויות על פי חוק המכר הבטחת השקעות לרוכשי הזכויות בפרויקט, ובלבד שהונפק טופס 4 לדירה (במקרה של דירה צמודת קרקע) או טופס 4 לבניין בו מצויה הדירה ושניתן לחברה לתשתיות חיבור של קבע. לצורך ההסכם תיחשב השלמת בניית הדירה עצמה באופן שיהא ניתן לעשות בה שימוש למגורים, אף אם טרם נסתיימו עבודות הפיתוח הסביבתי או עבודות הבניה ביתר חלקי הפרויקט או הבניין, כהשלמת בניית הדירה, ובלבד שעבודות הפיתוח במגרש יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה לשימוש סביר בדירה וגישה סבירה לדירה על הצמודותיה. במועד המסירה תהא הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשתות המים, הגז והחשמל.

10.1 סמוך למועד השלמת בניית הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.

11. על אף כל האמור לעיל ולהלן בהסכם זה, מובהר ומוסכם, כי ככל שהמוכר ישלים את בניית הדירה לפני מועד המסירה הנקוב בנספח א' להסכם, המוכר יהא רשאי להקדים את מועד המסירה הנקוב בנספח א' להסכם בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר הודעה על כך לקונה, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם, או לחילופין להקדים את מועד המסירה הנקוב בנספח א' להסכם בתקופה העולה על 60 ימים בכפוף להסכמת הקונה. ככל שיוקדם מועד המסירה כאמור, כל התחייבויות הקונה אשר מועד ביצוען מתחייב עד למועד מסירת הדירה לקונה יוקדמו בהתאמה, ולרבות ביצוע כל תשלומי התמורה אשר אמורים להיות משולמים קודם למועד המסירה ואשר יוקדמו בהתאמה למועד המסירה המועדון. הקונה מתחייב להופיע במועד המסירה שהוקדם בדירה על מנת לקבל את החזקה בה. מובהר כי המוכר יתאם עם הקונה את מועד המסירה, בין אם מועד המסירה הנקוב בנספח א' להסכם ובין אם מועד המסירה המוקדם או הנדחה, וזאת בהתאם להוראות ס' 10.1 לעיל.

12. עד למועד המסירה וכתנאי מוקדם למסירה, על הקונה למלא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין במלואן ובמועדן. הקונה יציג למוכר במועד המסירה אישור מאת עיריית באר שבע על רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ועל חתימת הסכם לאספקת מים, אישור חברת החשמל על חתימת חוזה לאספקת חשמל, ואישור חברת הגז אודות חתימת חוזה לאספקת גז לדירה (ככל שהקונה יבחר לחבר את דירתו לרשת גז כאמור) הקונה יהיה פטור מחיובו להצגת האישורים כאמור ביחס לדירתו, אם תהא מניעה מהשגתם וזאת בשל אי הוצאת אותם האישורים הכלליים לבניין שהוצאתם נדרשת כתנאי לחתימת הסכם בין מי מהגופים הנזכרים בסעיף זה לעיל לבין הקונה.

13. במעמד מסירת הדירה לקונה יערך ויחתם פרוטוקול המסירה (כהגדרתו להלן) עליו יחתמו הקונה או נציגו המוסמך מכוח יפוי כוח.

13.1 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת, בנוסח המקובל על המוכר ונציג המוכר, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

13.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

13.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

על אף האמור ברישת ס"ק זה מובהר, כי הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה בהתאם להוראות חוק המכר.

- 13.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 13.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 13.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 13.3-13.5 בפרוטוקול המסירה.
14. הקונה רשאי לבדוק את הדירה, במעמד המסירה, בבדיקה סבירה. לא התייצב הקונה בדירה במועד המסירה, יתאם המוכר עם הקונה מועד נוסף לבדיקה ומסירה כאמור. באם לא התייצב הקונה במועד הנוסף ייערך הפרוטוקול על ידי נציג המוכר, באופן שישקף את מצב הדירה במועד המסירה ומועד זה ייחשב כמועד מסירת הדירה לקונה לכל דבר ועניין.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל ומן האמור בסעיף 48 להלן, במעמד מסירת החזקה בדירה ימסור המוכר לקונה חוברת הוראות תחזוקה ושימוש בדירה וברכוש המשותף ו/או מתקניו כשזו חתומה ע"י המוכר (בהסכם זה: **"חוברת התחזוקה והשימוש"**). הודע לקונה כי הוא מחוייב לפעול בהתאם לחוברת התחזוקה והשימוש ולהקפיד ולשמור על הדירה ועל הרכוש המשותף בהתאם להוראות החוברת הנ"ל. כמו כן הודע לקונה, כי יהיה עליו לאשר בחתימתו את קבלת החוברת הנ"ל.
15. הקונה לא יהא רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה עקב קיומן של אי התאמות בה, אלא אם כן הדירה אינה ראויה למגורים על פי דין.
16. "מועד המסירה" לענין ההסכם (לרבות לענין המועד לתחילת תקופות הבדק והאחריות) הינו מועד מסירת הדירה לידי הקונה בפועל, או המועד בו היה על הקונה לקבל את החזקה בדירה על פי ההסכם והקונה סירב לקבלה, לפי המוקדם.
17. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה לאחר שהוזמן בהתאם להוראות ס' 10.1 לעיל ו/או סירב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה ו/או סירב לחתום על פרוטוקול המסירה (ובלבד שהסירוב לקבל את החזקה בדירה או לחתום על פרוטוקול מסירה כאמור אינו בשל כך שהדירה אינה ראויה למגורים על פי דין ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם עד למועד המסירה, תעבור האחריות לתשלום המיסים וכלל התשלומים החלים ביחס לדירה על רוכשי ו/או בעלי ו/או מחזיקי דירות עפ"י הסכם זה ו/או הדין ו/או הנוהג, לקונה במועד שנועד למסירת הדירה, וממועד זה ואילך יחדל המוכר מלשאת בחובה להחזיק את הדירה ולתחזק את הדירה. על אף האמור לעיל, יהיה המוכר אחראי על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967 (להלן: **"חוק השומרים"**) כשומר חינם, או לחילופין וככל שגובה שכר בגין שמירתה - כשומר שכר, והכל בכפוף לחוק השומרים כאמור.
18. המוכר יהא רשאי לראות במעשים ו/או במחדלים המתוארים בסעיף 17 לעיל ובסעיף 53 להלן כהפרת ההסכם ואין באמור לעיל כדי לפגוע בזכות המוכר לתבוע כל סעד ותרופה העומדים לו בגין מעשים ו/או מחדלים אלה.
19. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה מכל סיבה שהיא שלא יעלה על 60 ימים ממועד המסירה לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הקונה בסעד כלשהו.
20. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליו, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת

הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

21. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי התשלום האחרון, על חשבון התמורה, ישולם בכל מקרה עד ולא יאוחר מ-14 ימים לאחר קבלת טופס 4.

22. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיפים 19-20 לעיל תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל בתוכו גם את התקופה בת 60 הימים המנויה בסעיף 19 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון מחיר התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בלבד. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

23. האמור לעיל בא להוסיף על הקבוע בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 לענין עיכובים בבניה בשל כוח עליון, ולא לגרוע מתחולתו.

24. איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבהסכם יתיר הדבר למוכר דחיה מקבילה בהתחייבויותיו הרלוונטיות, מבלי לפגוע ביתר התרופות העומדות לו על פי ההסכם והדין.

25. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה ובתום תקופת העיכובים הקבועים בסי' 20 לעיל, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

25.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

25.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

26. הפיצויים הקבועים בסעיף 25 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

27. על אף האמור בסי' 25 לעיל, מובהר בזאת לקונה כי בכל מקרה בהתאם להוראות הדין, לא יבוצע תשלום הפיצויים הקבוע בסעיף 25 לעיל בגין תקופת העיכובים כאמור בסעיף 20 לעיל.

## שינויים

28. הודע לקונה כי לא ניתן יהיה לבצע שינויים ו/או שדרוגים בדירה החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד המסירה וכן לא ניתן יהיה לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור עבור הפריטים שלהלן בלבד, בהתאם למחירון שינויים וזיכויים, אותו יפרט המוכר במפרט (נספח ב') וזאת בהתאם למועדים הקבועים בס' 29 להלן:
1. ארון מטבח;
  2. ארון אמבטיה;
  3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
  4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;
29. הקונה יגיש למוכר בקשה לקבלת זיכוי כנגד ויתור על הפריטים המותרים בסעיף 28 לעיל ובמפרט (נספח ב') בתוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה או בתוך 6 חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, המאוחר מבין השניים, ובכל מקרה לא ביחס לעבודות שבוצעו כבר עד לאותו מועד ולא ביחס לפריטים אשר הותקנו/ כבר בדירה עד לאותו המועד. למניעת הסר ספק יודגש, כי צינורות של חשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת הקונה על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור לעיל.
30. מימש הקונה את זכותו לאחד מהזיכויים או את כולם, מהפריטים המותרים בסעיף 28 לעיל, יראו את הזיכוי שיקבל הקונה כשינויים מוסכמים במפרט המכר רק לאחר שחתם המוכר על זיכויים אלה.
31. אי הודעת הקונה עד למועד האמור בסעיף 29 לעיל על קבלת זיכוי כנגד ויתור על הפריטים המפורטים בסעיף 28 לעיל תתקבל כוויתור לזכות זו על פי כל דין.
32. למניעת הסר ספק יודגש, כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשויות, בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות הבניה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
33. בוטל.
34. הודע לקונה, כי הזיכוי בגין ויתורים שביקש הקונה לבצע ואשר הינם מותרים בהתאם להוראות הסכם זה והמפרט (נספח ב') ובכפוף לאמור בס' 29 לעיל, ישולם לקונה ע"י המוכר בהתאם למחירון הזיכויים כאמור במועד מסירת החזקה בדירה.
35. הודע לקונה, כי במידה וינצל את הזיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים בכפוף לאמור בסעיף 29 לעיל, ובחר הקונה להתקשר עם ספק מטבחים שאינו ספק מטעמו של המוכר, התקנת המטבח תתאפשר בדירה רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הקונה ועל חשבוננו.
36. במהלך הבניה לא יכנס הקונה למקרקעין ולדירה (למעט ביקורים קצרים לצורך מעקב אחר העבודות המתבצעות בדירה, אשר ייעשו רק לאחר תיאום מראש עם המוכר), לא יבצע כל עבודה שהיא בדירה ולא יכניס חפצים כלשהם לדירה לפני מסירת החזקה בדירה לידיו, מבלי שקיבל את אישור המוכר לכך מראש. פעל הקונה בניגוד לאמור בסעיף זה, יהווה הדבר הסגת גבול מצידו, והמוכר רשאי לפעול על פי כל דין. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן, כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
- 36.1 לאחר קבלת החזקה בדירה ועד לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה במרשם המקרקעין יהא הקונה רשאי לבצע בדירה שינויים פנימיים, ובתנאי שקיבל את ההיתרים הנדרשים לכך על פי הדין, ככל



שמדובר בשינוי הטעון היתר על פי דין. כמו כן לא יבצע הקונה וימנע ביצועו של כל שינוי אשר בגינו נדרש היתר כדין ללא קבלת ההיתר כאמור.

36.2 ביצע הקונה שינויים בדירה, היא המוכר פטור מכל אחריות לענין אי התאמות שנגרמו ע"י הקונה בשל אותם שינויים כאמור. חובת ההוכחה לענין האמור בסעיף זה תהא עפ"י הקבוע בחוק המכר.

36.3 הובהר לקונה כי אין הוא רשאי לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין ללא קבלת ההיתרים הנדרשים לכך, ככל שיידרשו וכן, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת מקולים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.

### אחריות ותיקון ליקויים

.37

37.1 אחריות המוכר לאי ההתאמות הינה בהתאם להוראות חוק המכר כפי תוקפו במועד חתימת ההסכם, והמונחים "תקופת בדק" ו"תקופת אחריות" בהסכם יפורשו כהגדרתם בחוק המכר.

37.2 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**"), "**אי התאמות**" ו - "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

37.3 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע בכתב למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה: "**הודעה בדבר אי התאמה**").

37.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

37.5 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו בדירות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

37.6 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

37.7 המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או



קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.

38. אחריות המוכר בגין אי ההתאמות ברכוש המשותף תחול כלפי כל רוכשי הזכויות בדירות בבניין (בהסכם זה: "הרוכשים") במאוחד. תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת אי ההתאמות שתוגש למוכר על ידי הנציגות המוסמכת של הדיירים בבניין, או על ידי רוב הרוכשים.

39. המוכר יתקן את אי ההתאמות בדירה או ברכוש המשותף בתוך זמן סביר במהלך תקופת הבדק, ובכפוף לאילוצי מזג האוויר ואילוצים אחרים. ליקויים שתיקונם אינו סובל דיחוי יבוצעו בתוך 3 ימי עבודה ממועד הודעת הקונה על הליקוי. מועדי התיקונים יקבעו על ידי המוכר בתיאום עם הקונה מתוך מגמה לבצע את תיקוני אי ההתאמות בכל הדירות והבניינים בפרויקט במרוכז וברצף אחד. הקונה יחתום על אישור ביצוע כל תיקון.

40. במידה והודעת הקונה בדבר אי ההתאמה תתברר ותוכח ע"י המוכר כקריאת שווא או כאי ההתאמה שהינה תוצאה של מעשה או מחדל של הקונה, אזי יהיה רשאי המוכר לתבוע את הסעדים המוקנים לו כתוצאה מכך.

41. המוכר יתאם עם הקונה את המועדים לביקור נציגו בדירה לבדיקת אי ההתאמה הנטענת ו/או לביצוע התיקון לפחות שבעה ימים מראש, פרט למקרים בהם יש הכרח לבצע תיקונים באופן דחוף. התיקונים ייעשו בשעות העבודה המקובלות, פרט לתיקונים דחופים.

42. הפריע הקונה או לא איפשר את הביקור או את ביצוע התיקון, יהא המוכר פטור מכל אחריות שהיא בגין אי ההתאמות, ובמידה ומדובר באי ההתאמה בדירה אחרת או בכל חלק אחר של הבית, יישא הקונה לבדו במלוא האחריות לאי ביצוע התיקונים, על כל הנובע מכך.

43. הקונה יפעל בכל דרך סבירה ובהתאם לחוברת הוראות התחזוקה והשימוש להקטנת נזקיו בגין אי ההתאמות בדירה וברכוש המשותף, לרבות מתן הודעה למוכר על אי ההתאמה שלא היה ניתן לגלותה בבדיקה סבירה במועד המסירה, בתוך זמן סביר לאחר שגילה אותה. לא פעל הקונה כאמור, יישא הקונה בכל האחריות בגין נזק שניתן היה למונעו אילו פעל הקונה כאמור.

44. בכל מקרה בו תידרש החלפה של פריט או אביזר כלשהו בדירה, לרבות ריצוף, חיפוי, אביזרים סניטריים וכיוצ"ב, המוכר יעשה כמיטב יכולתו על מנת להשתמש באביזר חלופי אשר יוצר על ידי יצרן האביזר המקורי הנושא מספר קטלוגי זהה למספרו של האביזר המקורי.

45. בתקופת ביצוע התיקונים לא יהא הקונה זכאי לדיוור חלופי, אלא אם כן הדירה אינה ראויה לשמש למגורים ולמשך התקופה שבה הדירה לא תהא ראויה לשמש למגורים בלבד. נקבע כך, יהא הדיוור החלופי בדרך של העמדת דירה חלופית באזור בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובלבד ששטחה יהא דומה לשטחה של הדירה נשוא ההסכם. לחילופין, ולבחירת המוכר יכול שהדיוור החלופי יהא בדרך של תשלום דמי שכירות ראויים בגין דירה בשטח דומה בפרויקט או בסמוך לו, לתקופה כאמור לעיל.

46. מובהר בזאת כי אחריות המוכר כאמור **בפרק זה** לא תחול על כל אי ההתאמה בדירה או ברכוש המשותף אשר לא נגרמה על ידו או באחריותו של המוכר, ולעניין זה חובת ההוכחה תהא עפ"י הקבוע בחוק המכר.

47. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המוכר לא יהא אחראי בגין עבודות שבוצעו על ידי הקונה או על ידי אחרים למענו, או בגין אי ההתאמות שנוצרו עקב ביצוע עבודות כאמור או אם כתוצאה מתחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מהרוכשים. כמו כן, אחריות המוכר כאמור תחול ביחס לעבודות, לאביזרים ולפריטים הכלולים במפרט בלבד ולא תחול לגבי שינויים כלשהם שיבוצעו ע"י הקונה ו/או מי מטעמו בדירה.

48. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 14 לעיל, במעמד מסירת הדירה או הרכוש המשותף, לפי העניין, ייתן המוכר לקונה או לנציגות הבית, לפי העניין, הוראות תפעול ותחזוקה למתקנים ואביזרים בדירה וברכוש המשותף, כשהן חתומות על ידיו, ועל הקונה להקפיד ולשמור על הדירה ועל הרכוש המשותף בהתאם להוראות אלה.

## פיתוח סביבתי

49. הודע לקונה, כי עבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למקרקעין והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל (להלן: "החיבור לתשתיות") יתבצעו על ידי צד שלישי שאינו המוכר, והודע לו כי אפשר שעבודות אלה יבוצעו אף לאחר מועד מסירת הדירה. לקונה לא תהא כלפי המוכר כל טענה ותביעה בגין ביצוע הפיתוח ו/או החיבור לתשתיות או השלמתם ו/או בגין איחור במסירת הדירה ובלבד שהמוכר עשה את כל שניתן בנסיבות העניין על מנת שדרכי הגישה לדירה על הצמודותיה יהיו סבירות ושיתאפשר שימוש סביר בנכס למגורים.

50. עבודות הפיתוח הסביבתי בתוך גבולות המגרש, יבוצעו על ידי המוכר בשעות המותרות על פי דין ובהתאם לסוג העבודה המבוצעת. עבודות הפיתוח הסביבתי בגבולות המגרש יהיו אך ורק כמוגדר במפרט.

51. בנוסף לאמור בהוראות אחרות בהסכם, רשאי המוכר להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ובלבד שלא ימנע מהקונה גישה בטוחה ושימוש סביר בדירה על הצמודותיה:

51.1 לבצע את עבודות הפיתוח ברכוש המשותף, כולל חצר הבניין וסביבתו ובלבד שאלה ייסתימו עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין בו מצויה הדירה,.

51.2 להתקין ו/או להעביר דרך המקרקעין, הבניין או הדירה, לפי העניין, בעצמו או באמצעות אחרים, לרבות כל רשות שלטונית - צנרת, מים, הסקה, מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, תיעול, ביוב, תאי בקורת, צינורות ומכלי גז, אנטנות (למעט אנטנות בסלולריות), עמודי חשמל וכיו"ב וכן לבנות, להתקין ולהעמיד במקרקעין, במיקום ובאופן שיקבעו על ידו או בהתאם לדרישת הרשויות, כל מבנה, מתקן ו/או עמוד והכל בין אם לשימוש הבניין ו/או הדירה ובין אם לשימוש בניינים או מקרקעין אחרים. החברה תהיה רשאית, להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין בתכניות המכר, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של חדר השנאים לעומת המצויין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. למניעת ספק יודגש כי באם ידרש המוכר להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת חשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן, יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.

51.3 להמשיך בבניית חלקי הפרויקט האחרים וביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי במקרקעין תוך שתתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה ובאופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה. מובהר ומוסכם, כי מועד ביצועה של כל עבודה כאמור בשטח הדירה ו/או בהצמודותיה (ככל שיידרש) יתואם עם הקונה והמוכר ישיב את המצב בדירה לקדמותו ככל הניתן.

52. לקונה הודע, כי כתוצאה מביצוע הפעולות נשוא סעיף 51 לעיל, יתכן ותיגרם לו הפרעה, הטרדה, אי נוחות או כל נזק אחר, ישיר או עקיף.

## התקשרות לאספקת מים, חשמל וגז

53. הקונה יחתום, לפי הפניית המוכר, עם הרשויות המוסמכות לכך, על חוזים לאספקת שירותים מרכזיים וחיבור הדירה לרשתות המים, החשמל והגז. חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) ולרשת החשמל עד למונה הדירתי מוטל על המוכר וישולם על ידו. הקונה יזמין את ההתקנות וישלם את כל ההוצאות הכרוכות בכך לרבות אגרת חיבור, פיקדון או דמי התקנת מונה דירתי, אותן ישלם הקונה ישירות לחברות המורשות או לחילופין ישיב סכומים אלה למוכר במידה שהמוכר ישלם. מחדל של

הקונה לפעול בהתאם לאמור לעיל ו/או מעשה של הקונה בניגוד לאמור יזכה את המוכר, בנוסף לכל סעד אחר, לעכב את מסירת הדירה בפועל עד לביצוע התחייבויות הקונה ויחולו הוראות סעיף 18 לעיל. על אף האמור לעיל מובהר בזאת כי המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום ישולם על ידו ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - מיקום נקי הגז, הינו לפי החלטת החברה ובהתאם למפרט המחייב. ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר יבצע את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל המוכר לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה. חשמל- התשלום בגין חיבור הדירה לחשמל יחול על המוכר. יובהר כי התשלום עבור המונה הדירתי ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת חשמל. ככל והקונה לא ישלם תשלום החל עליו בהתאם לסעיף זה עד ל- 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה, ישלם המוכר במקומו את אותו התשלום והקונה יידרש להשיב את הסכום ששולם למוכר. שלושת הרוכשים שיקבלו את דירתם הנבנית בבניין במועד המוקדם ביותר מבין המועדים בהם תימסרנה הדירות בבניין לרוכשיהן או מי מביניהם שרוכשים אלו יודיעו למוכר כי מונו כנציגות מטעמם, יחתמו עם ספקי ו/או יצרני המערכות והמתקנים השונים ברכוש המשותף על חוזה שרות ואחזקה בנוסח המקובל וחתימה כזו הינה תנאי לאחריות המוכר בכל הקשור למערכות אלה לרבות המעלית.

54. מבוטל.

55. מבוטל.

## התמורה

56. הקונה ישלם למוכר, בתמורה להעברת הזכויות בדירה ומילוי יתר התחייבויות המוכר על פי ההסכם, את התמורה הנקובה בנספח א' (בהסכם זה: "התמורה") בשיעורים, במועדים ובתנאים האמורים בנספח א' ובהסכם.

57. התמורה תשולם אך ורק לחשבון הליווי הסגור של הפרויקט המתנהל בבנק המלווה (להלן: "החשבון") עפ"י שוברי תשלום שיימסרו לקונה ע"י המוכר ובאמצעותם בלבד. הקונה מתחייב בזאת לפעול על פי ההוראה הנ"ל והודע לו שהפקדת הכספים והתשלומים בחשבון מהווה תנאי לקבלת הערבות הבנקאית עפ"י חוק המכר. מבלי לגרוע מן האמור, רק תשלום שיופקד בחשבון לפקודת המוכר באמצעות פנקס השוברים ייחשב כתשלום בהתאם להסכם שיזכה את הקונה בקבלת בטוחה בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות כאמור.

58. הקדמת תשלום תעשה אך ורק בכפוף לאישור המוכר בכתב ומראש עפ"י שיקול דעתו. במקרה שהקדים הקונה תשלום מלוח התשלומים הקבוע בנספח א' להסכם זה, בכפוף להסכמת המוכר בכתב ומראש כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום. מובהר, כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה או הטבה כלשהי בשל הקדמת התשלומים. עוד מובהר, כי בכל מקרה בו קונה יפעל בניגוד לאמור ויקדים תשלום כלשהו ללא קבלת אישור המוכר לכך מראש ובכתב כאמור, אזי המוכר יהיה זכאי לחייב את הקונה בתשלום הפרשי הצמדה בהתאם ללוח התשלומים המקורי הקבוע בנספח א' להסכם זה.

59. מבוטל.

60. התמורה וכל חלק ממנה וכן כל תשלום אחר שהקונה חייב לשלם או להשיב למוכר על פי ההסכם ועל פי כל תוספת, תיקון או שינוי להסכם יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי דומה המתייחס למחירי התשומה לבנייה במגורים שיבוא בעתיד במקומו. ההצמדה תיערך באופן הבא: אם בזמן פירעונו בפועל של כל סכום על חשבון תשלום המגיע למוכר מהקונה, יתברר כי המדד החדש, כהגדרתו להלן, גבוה מהמדד הבסיסי הנקוב בנספח א', ישלם הקונה למוכר את אותו סכום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ירידה במדד החדש לעומת

המדד הבסיסי לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המקורי המגיע למוכר. "המדד החדש" משמעו: המדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל.

61. במידה ובסיס המדד יוחלף או שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או שיפורסם על ידי גוף אחר ולא הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והכל שלא ביוזמת המוכר, יהא המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו, לחשב את הצמדת התשלומים למדד תוך התחשבות בשינויים הנ"ל או להמשיך ולנהוג לפי השיטה הקיימת בעת חתימת ההסכם.
62. על אף האמור בסעיף 23 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968, חובת הקונה לשלם את התמורה הינה חובה עצמאית, והקונה לא יהא זכאי לדחות את תשלום התמורה או כל חלק ממנה עקב איחור המוכר במסירת הדירה אלא בכפוף לאמור בסעיף 20 לעיל, בין היתר, בשל כך שלפרויקט ניתן ו/או יינתן ליווי פיננסי.

### הלוואות ומשכנתא

63. בהסכם זה: "הלוואה בנקאית" - הלוואה ממוסד פיננסי, בסכום ובתנאים שיקבע המוסד הפיננסי, ואשר תובטח על ידי רישום משכנתא על הדירה, ועד רישומה - על ידי משכון זכויות הקונה על פי ההסכם.
64. המוכר יאפשר לקונה לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, באם יבקש הקונה לממן תשלום חלק מהתמורה באמצעות הלוואה בנקאית, לרבות במקרה בו יסייע ו/או יפנה המוכר את הקונה לקבלת הלוואה כאמור, לא יהא בדבר כדי לפגוע בחבותו ו/או באחריותו המוחלטת של הקונה לביצועו של תשלום מלוא התמורה במועדו. רק העברת סכום הלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים כאמור, במועד ביצועו בפועל, תיחשב תשלום על פי ההסכם.
65. מובהר בזה, כי המוכר לא יתחייב לרשום שיעבוד כלשהו, לרבות משכנתא, לטובת המוסד הפיננסי המעמיד את הלוואה, אלא אם שילם הקונה למוכר קודם למתן התחייבות כאמור, סך השווה ל- 10% מהתמורה, ואותו מוסד אישר בכתב, כי יעביר את מלוא סכום הלוואה, שלהבטחתו נרשם השעבוד או ההערה אודות ההתחייבות לרישום השעבוד, במישרין לידי המוכר באמצעות פנקס השוברים על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הקונה, ובכפוף להסכמת הבנק המלווה לרישום שיעבוד ו/או הערה כאמור לטובת המוסד הפיננסי האמור. בכפוף לאמור לעיל, המוכר מתחייב לחתום, לבקשת הקונה, על מסמכים מקובלים לצורך נטילת משכנתא, בכפוף להערות המוכר על מסמכים אלו, וזאת בתוך 10 ימי עסקים מהמועד שהועברו לידי.
66. הובהר לקונה, כי המוכר לא יצר כל מצג ולא נתן לקונה כל התחייבות לגבי האפשרות להשיג מימון מלא או חלקי לרכישת הזכויות בדירה. כמו כן, אין באמור בהסכם כדי להטיל על המוכר חובה לפעול למתן הסכמת המוסד הפיננסי להעניק את הלוואה הבנקאית לקונה ו/או חובה לגרום לביצועה של הלוואה הבנקאית. מובהר, כי ענין זה הינו באחריות הקונה בלבד וביצוע ההסכם אינו מותנה בהשגת מימון כאמור ואי השגתו לא תהווה עילה להפרת ההסכם על ידי הקונה או לביטולו על ידי הקונה.
67. כן הודע לקונה שהמוכר אינו צד להסכם הלוואה, אינו אחראי לתוכן חוזי הלוואה שבין הקונה לבין המוסד הפיננסי, וכל האחריות לענין תנאי הלוואה ועמידה בהם תחול אך ורק על הקונה.
68. לשם קבלת הלוואה, על הקונה לבצע, בין השאר, את הפעולות הבאות:
- 68.1 לברר מה הם הפרטים והתנאים לקבלתה, ובכלל זה את שיעורי ותקופת החוזר, ההצמדה והריבית, תשלומי הפיגורים, תנאי פירעון מוקדם, בטחונות וערבויות.
  - 68.2 ליתן למוסד הפיננסי הוראות בלתי חוזרות להעביר את כספי הלוואה הבנקאית למוכר באופן האמור בהסכם.
  - 68.3 לשלם עם דרישתו הראשונה של המוסד הפיננסי או המוכר את כל העמלות, דמי ביול וההוצאות הנדרשות לצורך ביצוע הלוואה ולחתום על כל מסמך הדרוש לצורך הביצוע האמור.
  - 68.4 להודיע טלפונית ובאופן מידי כי נתן למוסד הפיננסי הוראה מצידו להעביר את כספי הלוואה למוכר.

69. לצורך ביצוע האמור בסעיף 68 לעיל מתחייב הקונה ונותן למוכר הוראות בלתי חוזרות לפעול באופן הבא:
- 69.1 שלא לאשר, ללא הסכמת נותן ההלוואה הבנקאית, כל העברת זכויות בדירה.
- 69.2 להודיע לנותן ההלוואה על רישום זכויות הקונה בדירה ולאפשר לו לרשום באותו מעמד שעבוד ו/או הערה על זכותו של הקונה, ככל שהדבר יהא אפשרי מבחינת נוהלי הרישום.
- 69.3 שלא לרשום את זכות הקונה בדירה במרשם המקרקעין טרם שתירשם לטובת נותן ההלוואה משכנתא או שעבוד על זכות זו.

### הבטחת כספי הקונה

70. המוכר ייתן לקונה, באמצעות הבנק, ערבות בנקאית, בהתאם לנוסח שיומצא על ידי הבנק המלווה ובהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות כתוקפו במועד החתימה על ההסכם. הערבות תהא בגובה כל תשלום מתשלומי התמורה (למעט רכיב המע"מ) שתשולם על ידי הקונה לחשבון באמצעות פנקס השוברים שיופק על ידי הבנק המלווה והיא תימסר לקונה על ידי הבנק בתוך 14 ימי עסקים מעת ביצוע התשלום בפועל ורק לאחר שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה סכום העולה על 7% ממנה. המוכר יישא בעלויות הכרוכות בהוצאת הערבות. הערבות תימסר לידי הקונה והאחריות למסירתה למוסד הפיננסי תחול על הקונה בלבד. יובהר, כי לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה אלא לאחר השבת הערבויות ובכפוף להסכמת המוכר מראש ובכתב. הודע לקונה כי הבטוחה שיקבל בהתאם להסכם זה להבטחת תשלומי התמורה הינה ערבות בנקאית כאמור לעיל וכמפורט **בנספח ה'** וזאת עפ"י נוהל תשלום באמצעות שוברי תשלום כקבוע, בין היתר, בהוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובהוראות סעיף 75 להלן ובהתאם להוראות **נספח ד'** להסכם זה. המוכר זכאי להחליף בכל עת את הערבות הבנקאית בפוליסת ביטוח לפי סעיף 2(2) לחוק המכר הבטחת השקעות, בכפוף למסירת הודעה לקונה על כך.
- במידה ולמרות האמור בסעיף זה נרשמו הערת אזהרה ו/או משכון לטובת הקונה בלא הסכמת המוכר - תתבטל הערבות שנמסרה לקונה או לחילופין יהא המוכר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח שעליו חתם הקונה לשם מחיקתה של הערת האזהרה ו/או המשכון.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ובכפוף להוראות הדין מתחייב הקונה להחזיר למוכר, עם קבלת החזקה בדירה, וכתנאי מוקדם לזכותו לקבל את החזקה בדירה, את הערבות הבנקאית. הערבות הבנקאית תופקד בידי נאמן שיהיה עו"ד במקצועו ושאינו נמנה על עורכי הדין של המוכר, אשר יחזיקה בנאמנות עד להתמלאת התנאים הקבועים בדין לפקיעת הבטוחה.
71. על אף האמור בכל מסמך ובכתב הערבות לא יהיה הקונה רשאי לפעול למימוש או לפירעון הערבות אלא בכפוף להוראות הדין.
72. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכר להעביר לבנק את כל זכויותיו על פי ההסכם בכל מקרה שבו יממש הקונה את הערבות והבנק ישלם לו את הסכום הנקוב בכתב הערבות. הקונה יפעל ככל שיידרש על מנת לבצע את העברת הזכויות כאמור.
73. היה והקונה פעל למימוש ו/או לפירעון הערבות על אף שלא נתמלא תנאי מן התנאים המוקדמים כאמור לעיל ובכתב הערבות, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם מצד הקונה והמוכר יהיה זכאי בגין כך לכל סעד ותרופה לפי הסכם זה וכל דין.
74. בכל מקרה של ביטול ההסכם לפי הוראות הסכם זה יהא המוכר רשאי לבטל כדין כל ערובה או בטוחה אחרת שניתנו לקונה, והקונה לא יהיה זכאי לממש ערובה או בטוחה כאמור ו/או לתבוע על פיה, ובלבד שיתרת הכספים שיגיעו לקונה, אם יגיעו, יוחזרו לקונה או יופקדו לזכותו.
75. בוטלה או הוחלפה ערובה או בטוחה, מכל סוג שהוא, שניתנה לקונה על ידי המוכר, ימסור הקונה למוכר, לפי דרישתו, כל מסמך שקיבל בקשר לערובה או לבטוחה שבוטלה.
76. ייפוי הכוח יבטיח גם את זכויות המוכר לפי פרק זה, לרבות לשם ביטול הערבות בכפוף להוראות כל דין.

## בנק מלווה

77. הודע לקונה, כי לצורך מימון הבניה התקשר המוכר בהסכם ליווי פיננסי עם בנק מלווה. במסגרת הסכם זה ובתמורה להעמדת אשראי על ידי הבנק למימון הקמת הפרויקט ומתן ערבויות לרוכשים על פי חוק המכר, שעבד המוכר לבנק המלווה את זכויותיו ביחס למקרקעין וכן המחיה ושעבד לטובת הבנק המלווה את כל זכויותיו כלפי הקונה. לאחר תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה, בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו שלפי הסכם זה ועל פי דרישתו בכתב זה, תיעשה פנייה ע"י המוכר לבנק המלווה על מנת שימציא מכתב החרגה לקונה והכל בכפוף לנהלי הבנק בעניין זה.
78. הקונה יחתום על נספח הבנק המלווה המצורף **כנספח ד'** להסכם, ויפעל כאמור בו. מבלי לגרוע מהוראות נספח ד' יחולו בנוסף ההוראות המפורטות להלן.
- 78.1 הודע לקונה, כי המקרקעין שעליהם יבנה הפרויקט וכל הזכויות הקשורות בו ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק המלווה במשכנתא או בשעבוד בדרגה ראשונה וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא או השעבוד עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה על ידי הבנק.
- 78.2 המוכר ממחה לבנק המלווה על דרך השעבוד, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכר ממנו על פי ההסכם לבנק המלווה אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו על ידי הבנק המלווה ושיומצאו לו על ידי המוכר ואך ורק באמצעות חשבון הפרויקט כהגדרתו בסעיף 57 לעיל, שאם לא כן, לא יהא הקונה זכאי לקבל ערבות חוק מכר בגין אותו תשלום שלא שולם באמצעות שובר תשלום.
- 78.3 הודע לקונה כי הקונה ו/או תאגיד בנקאי הנותן הלוואה לקונה לשם רכישת הדירה, יהיה רשאי לפנות לבנק המלווה ולקבל מהבנק המלווה אישור, כי מספר החשבון ושם הפרויקט שנמסרו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה. הקונה יהיה רשאי לבצע את הפניה האמורה לבנק המלווה באחת מהדרכים הבאות:
- 78.3.1 על ידי פניה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט;
- 78.3.2 באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום;
- 78.3.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה על ידי הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.
79. כלל שינוי מהותי בהוראות ההסכם דרושה הסכמת הבנק המלווה מראש, ולא יהיה תוקף לשינוי כאמור שלא ניתנה עליו הסכמת הבנק כאמור.

## מיסים ותשלומים

80. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו בגין העסקה או בגין המקרקעין, הבניין, הרכוש המשותף והדירה או בקשר אליהם, לרבות אחזקתם (בהסכם זה: "המיסים"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה. מס שבח ו/או מס מכירה (ככל שיחול) ו/או מס רכוש (ככל שיחול) יחול על המוכר.
- הודע לקונה, כי האחריות לאחזקתם של מערכות התשתית והפיתוח המשרתות את בעלי היחידות בפרויקט אשר בתחומי המקרקעין, העיליים והתת קרקעיים, ובכלל זה הוצאות אחזקתם והשימוש בהם, חלים על רוכשי הזכויות בפרויקט לפי חלקם היחסי וזאת ממועד המסירה ואילך. חלוקת ההוצאות בין רוכשי הזכויות בפרויקט תהא באופן האמור בסעיף 99.6 להלן.
- "מערכות התשתית והפיתוח" בסעיף זה - לרבות, ביוב, מים, ניקוז, דרכים, מתקנים טכניים מתקני אשפה, חניות, גינון ותאורה.
81. הודע לקונה שהתמורה נקבעה בהתחשב במיסים הקיימים במועד חתימת ההסכם כפי שיעורם במועד זה. אם לאחר חתימת ההסכם יוטלו מיסים שאינם קיימים במועד חתימת ההסכם ו/או שיוגדל שיעורם של מיסים המוטלים על רוכש דירה בקשר לרכישתה ו/או מיסים המוטלים על הדירה (להלן: "מיסים חדשים"), יישא הקונה, בכפוף להוראות המכר, בתשלומם לתקופה שהחל ממועד חתימת ההסכם, על אף האמור בס' 80.

האמור בסעיף זה לא יחול לגבי מיסים החלים על המוכר בגין הכנסותיו. הקונה ישלם את המיסים החדשים או חלקו היחסי בהם (לפי הענין) לרשויות או לידי המוכר (לפי בחירת המוכר) בתוך 14 יום מיום שקיבל את דרישת התשלום.

82. הועלה או הופחת שיעור המע"מ לעומת שיעורו במועד חתימת ההסכם, יחול השיעור המוגדל או המופחת על אותו חלק של התמורה שטרם שולם בפועל על ידי הקונה.

83. הודע לקונה, כי התמורה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט, ומבוססת על דרישות הרשויות במועד הוצאת היתר הבניה. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו ו/או שיבוצעו על ידי רשות מוסמכת, לרבות היטלי פיתוח, יחול על הקונה והקונה מתחייב לשלמו במועד ובלבד שאין המדובר בעבודות פיתוח שמקורם במוכר ו/או שחלים על מוכר מכוח הוראות הדין ו/או המכרז.

84. מס רכישה בגין רכישת הזכויות בדירה יישא הקונה, וישלמו ישירות לאוצר המדינה במועדים הקבועים בחוק. הקונה ימציא למוכר במעמד החתימה על ההסכם את כל הטפסים והאישורים על מנת שניתן יהיה להגיש במועד למנהל מס שבח מקרקעין את ההצהרות בגין עסקה זו. באם הקונה זכאי לפטור, מלא או חלקי מתשלום מס רכישה ימציא הקונה למוכר תוך 7 ימים ממועד החתימה את המסמכים הדרושים לשם קבלת הפטור. כן ימציא הקונה למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לתשלומו. מובהר כי לא תהיה למוכר כל אחריות בגין הצהרותיו של הקונה על אף העובדה כי הצהרות אלה דווחו לשלטונות המס באמצעות המוכר.

85. הקונה יישא בהיטל השבחה שיחול, אם יחול, בגין הדירה ממועד מסירת החזקה, למעט אם וככל שהיטל השבחה כאמור נובע מתוספת זכויות או מעשה אחר שביוזמת המוכר, שבגינו הוטל ו/או יוטל היטל השבחה כאמור - שאז יחול על המוכר.

86. הקונה ישלם במעמד חתימת ההסכם זה, לפקודת עוה"ד של המוכר, סכום כמצוין בנספח התשלומים והמועדים **נספח א'** להסכם זה, וזאת כהשתתפותו של הקונה בהוצאות המשפטיות של המוכר בקשר עם העסקה. לסכום זה יתווסף מע"מ כדין.

87. כל סכום שעל הקונה לשלם על פי ההסכם והוא לא שילמו, אשר יש בו כדי לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו כלפי הקונה ו/או הרוכשים, רשאי המוכר לשלמו, ובלבד שחלפו 14 יום מהמועד הקבוע לתשלומו ולאחר שמסר המוכר לקונה שבעה ימים מראש הודעה על כוונתו לעשות כן. שילם המוכר תשלום כאמור, לא יראו את המוכר כאילו קיבל על עצמו את החבות בתשלום או כאילו ויתר על זכות כלשהי מזכויותיו ולקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. הקונה ישיב למוכר כל סכום ששולם על ידי המוכר תוך שבעה ימים ממועד דרישת המוכר.

88. דין כל סכום שעל הקונה לשלם או להשיב למוכר על פי ההסכם כדין התמורה לכל דבר, לרבות לענין הצמדת קרן התשלום למדד ולענין התרופות העומדות למוכר בגין פיגור בתשלום, ואולם "המדד הבסיסי" לענין סכומים שעל הקונה להשיב למוכר יהא המדד הידוע במועד ביצוע התשלום על ידי המוכר. לענין זכות המוכר לקיזוז ייחשב כל תשלום כאמור כחלק מעסקה זו.

89. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, ימציא הקונה למוכר בתוך 7 ימים ממועד שידרש לכך על ידי המוכר כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם על פי ההסכם.

## רישום

90. בכפוף למדיניות רמ"י באותה עת וככל שהדבר יידרש עפ"י נהלי רמ"י, המוכר ימסור לקונה, לכל היותר בתוך 18 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה ובכפוף למילוי התנאים כמפורט בחוזה החכירה, מכתב הפניה לרמ"י



לשם חתימה על חוזה החכירה. הקונה יחתום על חוזה החכירה בתנאים ובאופן שיקבעו על ידי רמ"י, במועד שיתואם עם הקונה בתוך 15 ימים מיום שיתבקש על ידי המוכר לעשות כן. לפי נסיבות העניין, ככל שרמ"י ידרוש זאת, וככל שבמועדים אלו כבר תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות החכירה של המוכר אזי במקום ו/או בנוסף לחתימה על חוזה חכירה תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה על זכות החכירה של המוכר.

91. מבוטל.

92. בכפוף למילוי התנאים כמפורט בהסכם זה ובחוזה החכירה, המוכר ירשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), והקונה ירשם כחוכר לדורות או הבעלים של הדירה בהתאם לתנאי חוזה החכירה והנחיות רמ"י. בכפוף לקיום האמור לעיל, מובהר, כי זכויות החכירה או הבעלות (לפי העניין) של הקונה בדירה תרשמנה בתוך התקופה הקבועה בחוק המכר כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות צד ג' כלשהי פרט לשעבודים, עיקולים או לזכויות צד ג' שנרשמו בספרי רמ"י ו/או המוכר ביוזמת הקונה או לחובתו.

מודגש, כי הקונה יישא בכל האגרות המיועדות לתשלום לרשויות ואשר הינן כרוכות ו/או קשורות לרישום משכנתאות ו/או הערות על זכויותיו בדירה (להבדיל מרישום זכויות הקונה עצמן) בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י (להלן: "**תשלומי רישום הזכויות**") והכל בכפוף להוראות המכרז.

הודע לקונה, כי במועד חתימת ההסכם אין אפשרות חוקית לבצע את רישום הבית המשותף, לאור מצבם הרישומי של המקרקעין ולאור הוראות חוזה החכירה, וכי אין באפשרות המוכר לקבוע מראש מועד לביצוע הרישום כאמור. המוכר ירשום את הבניין בו מצויה הדירה כבית משותף, בנפרד או ביחד עם בניינים אחרים בפרויקט (לפי שיקול דעתו הסביר), לאחר שלא תהא כל מניעה חוקית, מנהלית או טכנית או אחרת שאינה תלויה בו או בשליטתו או ביוזמתו לביצוע הרישום האמור במועד המוקדם ביותר האפשרי וכל זאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 90 לעיל, הודע לקונה כי איחור בעריכת חוזה החכירה ורישום זכויות החכירה או הבעלות (לפי העניין) על שם הקונה עקב עיכובים מצד רמ"י, רשויות התכנון והבניה, משרדי ממשלה, רשות מקומית או רשות אחרת, לא ייחשב כהפרת התחייבויות המוכר על פי ההסכם ובלבד שהעיכוב כאמור נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטת המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

93. עם הפניית הקונה לרמ"י בהתאם להוראות והתנאים הנקובים בסעיף 90 לעיל, ככל שהדבר יידרש בהתאם לנהלי רמ"י באותה העת, מתחייב הקונה להופיע אישית בלשכת רישום המקרקעין או בפני עורך דין שיקבע המוכר או רמ"י, במועד שיתואם עם הקונה לפחות שבעה ימי עסקים מראש ויחתום על כל המסמכים שידרשו לשם ביצוע רישום הפרצלציה, רישום הבית המשותף ורישום זכויות החכירה או הבעלות (לפי העניין) בדירה על שם הקונה. כן ימציא הקונה למוכר ו/או לרמ"י, לפי העניין, תוך 7 ימי עסקים ממועד דרישתם, את כל האישורים מאת הרשויות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין ומאשרים כי שולמו כל המיסים שתשלומם חל על הקונה על פי ההסכם והחלים בגין הדירה עד לתום שנת המס המסתיימת לאחר הרישום וכל תעודה אחרת שתידרש בקשר לרישום זכויות החכירה או הבעלות (לפי העניין) בדירה על שמו.

94. התעכב ביצוע הרישום מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו, יהווה הדבר הפרת ההסכם מצדו והרישום יתבצע לאחר שימלא הקונה את התחייבויותיו לצורך הרישום כאמור ובלבד שלא תהיה לקונה כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין אי ביצוע הרישום (אשר מקורו במחדלי הקונה כאמור) במועד.

## רכוש משותף ותקנון

95. הודע לקונה כי אין לו עניין במספר הבניינים שיבנו על המקרקעין או במספר היחידות או הקומות בכל בנין או בפרויקט כולו, במספר הבניינים שיכללו בבית המשותף בו תיכלל הדירה (בהסכם זה: "**הבנין**"), "**הבית**", או

"**הבית המשותף**" במיקום החניות או ביעוד של כל דירה או יחידה אחרת שתבנה על המקרקעין, ועל כן רשאים המוכר ו/או רוכשי זכויות מאת המוכר בכל עת וגם לאחר רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה (בהתקיים התנאים האמורים לעיל), ליזום הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה או לבקש מהרשויות המוסמכות היתרים לניצול נוסף ובלבד שבמוכר לא ייזום שינויים בתב"ע וכן שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה בהסכם לא תפגענה והדירה על הצמדותיה יבנו כאמור בהסכם.

96. הודע לקונה כי המוכר יקצה באחד הבניינים (הבניין בו יוקצה החדר מפורט במפרט הטכני המצורף כנספח ב' להסכם זה) שיוקמו בגבולות המגרש חדר לרווחות הדיירים (להלן: "**חדר הרווחה**") אשר ישמש את כלל הדיירים בבניינים באותו מגרש ואשר יהווה חלק מהרכוש המשותף של כלל הבניינים באותו מגרש ובאופן שהוראות הסכם זה לענין הרכוש המשותף יחולו גם ביחס לחדר הרווחה בכפוף להתאמות הנדרשות. בהתאם לאמור יוענקו לכל הדיירים בגבולות המגרש זכויות דרך ומעבר בשטח הבניין שבו יוקצה חדר הרווחה וכן זכות שימוש בחדר הרווחה. רישום זכויות הדיירים ביחס לחדר הרווחה ייעשה בהתאם להוראות סעיף 98 להלן.

97. הודע לקונה, כי גבולות המגרש עליו מוקם הבית, העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות, ובלבד שלא יחולו בשל כך שינויים מהותיים בדירה (בהתאם לחוק המכר) וזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה על הצמדותיה לא ייפגעו.

98. המוכר רשאי לרשום, לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להסכמת רמ"י, זיקות הנאה, זכויות חכירה, הערות אזהרה ואחרות והוראות בתקנון ובצו רישום הבית המשותף כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה, תחזוקה ושימוש במתקנים שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין ו/או הציבור ו/או הרשויות (לרבות חברת החשמל, תאגיד המים, בזק, טל"כ וכיו"ב) (לרבות מכח התב"ע ו/או חוזה החכירה), ביחס לכל חלקי הבית (לרבות חלקים המוצמדים לדירות), ובלבד שלא תפגע זכותו של הקונה בהסכם זה בקשר לדירה על הצמדותיה.

99. הודע לקונה, כי עם רישום הבית המשותף ירשום המוכר לבית תקנון מיוחד (להלן: "**התקנון**") שיכלול הוראות אלה:

99.1 כל חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין כמפורט במפרט, לא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף.

99.2 בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף וכמפורט במפרט נמצאים, בין השאר, גגות הבית וזכויות הבניה עליהם, למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים, עליות גג, קומות מפולשות, שטחי חוף מקורים, גינות, חניות לכלי רכב, מחסנים וזכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו) במקרקעין (למען הסר ספק, מובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכיו"ב בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין), הכל כמפורט במפרט ובכפוף להוראות הדין.

99.3 בעל זכויות בדירה שהוצמדו לה שטחים ברכוש המשותף וזכויות בניה יהא רשאי לבנות על השטחים המוצמדים ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מצד בעלי זכויות או דיירים אחרים בבית בכפוף להוראות הדין, דרישת הרשויות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך כך. גג שייווצר כתוצאה מבניה כאמור יוצמד לדירה שבשטח המוצמד לה התבצעה הבניה.

99.4 על אף האמור בסעיפים קטנים 99.1-99.3 לעיל, המוכר יהא רשאי לרשום כל חלק של הבניין כרכוש משותף שאינו מוצמד לדירה מסוימת.

99.5 מבוטל.

99.6 חלוקת הוצאות הכרוכות באחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף (להלן: "**דמי ועד הבית**") תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי, בכפוף לכך שדירות שהחזקה בהן תהיה בידי המוכר ולא יעשה בהן שימוש בפועל יחויבו בתשלום חלקן היחסי כאמור ברכיב הוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בלבד, להבדיל מתשלום רכיב הוצאות בגין צריכה בפועל ביחס לרכוש המשותף, אשר המוכר יהיה פטור מתשלומן ביחס לדירות האמורות, ככל שהוכיח שלא צרך, וזאת מבלי לגרוע מזכויות ההצבעה שלהן

- כאמור בתקנון המצוי. ככל שתמונה חברת ניהול, כהגדרתה בסעיף 105 להלן, יחייב את הקונה האמור בהסכם הניהול המצורף להסכם זה **בנספח ז'**. כן מובהר, כי ככל שתידרש התקנת מתקנים ו/או תשתיות שונים בגבולות המגרש ו/או הבניין, לא ישולמו בגינם הוצאות אחזקה ו/או דמי ניהול ו/או מיסים ו/או היטלים בקשר עם הרכוש המשותף ו/או הבניין, ואלו יוטלו על בעלי הדירות בלבד לפי חלקם היחסי כאמור.
- 99.7 לצורך חישוב חלקה של כל דירה ברכוש המשותף, המוכר רשאי לקבוע בתקנון ביחס לכלל הדירות בבניין, כי שטחי ההצמדות לא יילקחו בחשבון שטח רצפתה של כל דירה.
100. המוכר רשאי לכלול בתקנון, בין היתר, הוראות נוספות כדלקמן:
- 100.1 הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על פי דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיוצא באלה.
- 100.2 הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים באופן קבוע אלא במקומות שנועדו לכך על ידי המוכר ועל פי הדין והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים באופן קבוע בקירות החוץ של הדירה ו/או הבית, להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף, כהגדרתם בחוק.
- 100.3 הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הבית, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים על פי כל דין.
- 100.4 הוראות המזכות את המוכר לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך מימוש זכויות המוכר על פי ההסכם ובהתאם להוראות הדין, ללא צורך בהסכמת הקונה.
- 100.5 הוראות בדבר השירותים והפעולות הכלולים באחזקת וניהול הבית המשותף.
- 100.6 הסדרת ענין המעבר והשימוש בדירה לשם בדיקת או תיקון או החלפת צנרת של המערכות העוברות בבית או כל חלק מהן.
- 100.7 הוראות להבטחת זכויות המוכר בהתאם להסכם ולדין.
101. המוכר רשאי לדרוש את שינוי צו רישום הבית המשותף ושינוי התקנון בכל עת עד לרישום כל הזכויות בדירות בפרויקט על שם רוכשיהן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה, ובלבד שזכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה ועל פי כל דין לא תיפגענה.
102. שלושת הדיירים הראשונים מבין הרוכשים אשר יקבלו את החזקה בדירה שרכשו או שלושה דיירים אחרים אשר ימונו לכך על ידי המוכר, ישמשו כנציגות הזמנית של הרוכשים, אלא אם הודיעו הרוכשים למוכר, בכתב החתום על ידי יותר ממחציתם, על מינוי נציגות בהרכב אחר. הנציגות האמורה (הממונה או הנבחרת כאמור) תקבל את החזקה ברכוש משותף מאת המוכר. על מסירת החזקה והפרוטוקול שייערך במועד המסירה וכן כל הנוגע לאחריות המוכר בגין הרכוש המשותף יחולו הוראות סעיפים 11-18 לעיל בשינויים המחויבים. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 105 להלן ביחס לכניסתה ו/או למינויה של חברת הניהול לפרויקט.
- על אף האמור מובהר, כי לעניין חדר הרווחה תמנה הנציגות של כל בניין בגבולות המגרש נציג מטעמה לצורך הקמת נציגות משותפת ביחס לכל הבניינים שבמגרש (להלן: **"הנציגות המשותפת"**). הנציגות המשותפת האמורה תקבל לידיה את החזקה בחדר הרווחה במועד שיקבע בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר.
103. ממועד המסירה ואילך ינקוט הקונה בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן נועד.
104. גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם הבית כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא כאמור בסעיפים 99.6-99.7 לעיל.

## אחזקת הרכוש המשותף

105.

- 105.1 הקונה ישתתף, לפי חלקו היחסי, בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, ניקיון, תאורה, טיפול בחצר, בגינה, בקירות חיצוניים, במתקנים המשותפים על הגגות ובחלק הגגות המהווה רכוש משותף, בחניה, בחדר המדרגות, במעלית, במתקן האשפה, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, במתקנים ובמערכות אחרות המיועדות לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבניין לפי העניין, או חלקם לרבות חדר לרווחת הדיירים ויובהר כי אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מאחריות המוכר לתיקון ליקויים ברכוש המשותף לפי חוק המכר.
- 105.2 על אף האמור לעיל, הודע לקונה כי אחזקת כל השטחים המשותפים בפרויקט ו/או בבניין תבוצע, אם תבוצע, על ידי חברת ניהול מרכזית, זאת ככל שיחליט על מינויה המוכר (להלן: "**חברת הניהול**").
- 105.3 חברת הניהול תבטיח אחזקתם של כל השטחים המשותפים. המוכר יהיה רשאי לקבוע בתקנון הוראה המסדירה את ההתקשרות עם חברת הניהול בהתאם להסכם חברת הניהול המצ"ב **כנספח ז'** להסכם זה והוראות חוק המכר.
- 105.4 הקונה מצדו מתחייב להתקשר עם חברת הניהול אשר תיבחר ע"י המוכר בהסכם בנוסח המצ"ב **כנספח ז'** להסכם זה ולשלם לחברת הניהול את כל התשלומים המגיעים לה וכמו כן להשיב למוכר את כל הכספים ששילם בעבור חברת הניהול, אם וככל ששילם, וזאת כתנאי לקבלת החזקה בדירה.
- 105.5 הקונה מתחייב לחתום על הסכם חברת הניהול, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ז'** (להלן: "**הסכם הניהול**"), במעמד חתימת הסכם זה ובכל מקרה כתנאי למסירת החזקה בדירה. הקונה מתחייב לקיים את תנאי הסכם הניהול במלואם ובמועדם ולשלם ממועד מסירת החזקה בדירה ועד לסיום תקופת ההתקשרות עימה, את דמי הניהול והאחזקה המפורטים שם.
- 105.6 הודע לקונה כי המוכר שומר לעצמו את הזכות לרשום בלשכת רישום המקרקעין את דבר קיומו של הסכם הניהול על דרך צירופו של הסכם הניהול לתקנון הבית המשותף ו/או שטר החכירה ו/או על דרך אחרת המותרת בדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.
- 105.7 על אף האמור בהסכם הניהול ובהסכם זה, המוכר יהא רשאי לשנות בכל עת ועד לתום תקופת הניהול המפורטת בנספח ז', את זהותה של חברת הניהול.

## יפוי כח

106. בתוך 30 ימים ממועד חתימת ההסכם ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר על פי ההסכם ימציא הקונה למוכר יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ו' להסכם (בהסכם זה: "**יפוי הכח**"), שנוסחו מקובל גם על הבנקים למשכנתאות.
- הובהר לקונה כי יפוי הכוח ישולם על ידי הקונה ובלבד שישמש את הקונה לטובת קבלת המשכנתא שלו מול הבנק ממנו ייטול את המשכנתא. ככל שהבנק מטעם הקונה יסרב לקבל את יפוי הכוח כאמור, אזי החברה תשיב לקונה את הוצאות יפוי הכוח אותן הוציא הקונה.
- על אף האמור לעיל, ככל שהקונה לא ייטול משכנתא כלל אזי החברה תישא בעלויות יפוי הכוח. ויודגש כי בכל מקרה הקונה לא יישא בעלות כפולה עבור יפוי הכח כאמור.
- למען הסר ספק, החברה מתחייבת להמציא מראש לקונה יפוי כוח בנוסח אשר אושר על ידי לבנקים למשכנתאות.
- יפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות ההסכם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות רישום הבית המשותף, רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, חתימה על התקנון, מחיקת הערות אזהרה שנרשמו בניגוד להוראות ההסכם או במקרה של ביטול ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה, רישום ומחיקת שעבודים וכל פעולה אחרת שהמוכר רשאי לבצע בהתאם להוראות ההסכם.
107. במעמד חתימת ההסכם ולשם רישום זכויות הקונה בממכר על פי ההסכם בכל מרשם רלוונטי, ימציא הקונה לעוה"ד של המוכר יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ו' 1** להסכם (בהסכם זה: "**יפוי הכח לעוה"ד**"). יפוי הכח לעוה"ד ישמש לשם רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות בדרך של רישום בית משותף שהקונה חלק ממנו, רישום זכויות החכירה או הבעלות (לפי העניין) בדירה על שם הקונה, וכל פעולה נדרשת אחרת שעניינה רישום הזכויות בלבד כאמור.

108. מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.
109. האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופה הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכח, בהתאם להוראות ההסכם והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו זכויות המוכר והבנק, תלויות בכך.

## העברת זכויות

110. המוכר רשאי להעביר לאחר את זכויותיו וחובותיו, או כל חלק מהם, ללא צורך בהסכמת הקונה להעברה והקונה יפעל כמתחייב מהעברת זכויות כאמור, ובלבד שהמוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעביר כאמור.

110.1 הקונה לא יהא רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגבלה (לפי המוקדם), (להלן: "תקופת ההגבלה"), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. להבטחת האמור בסעיף זה לעיל ובהתאם לדרישת משרד הבינוי והשיכון ורמ"י, חותם הקונה במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו בנוסח המצורף **כנספת ח'** להסכם. כמו כן, הודע לקונה, כי להבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות האמור, תירשם על ידי המוכר הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכר עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מובהר בזאת, כי ככל שהרוכש יפר את התחייבותו כאמור וימכור את הדירה בתוך תקופת ההגבלה, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

111. כמו כן, מתום תקופת ההגבלה ועד לרישום זכויות החכירה או הבעלות (לפי הענין) בדירה על שם הקונה במרשם המקרקעין (בהתקיים התנאים האמורים לעיל) לא יהא הקונה רשאי להעביר לאחר את זכויותיו על פי ההסכם ו/או חוזה החכירה, או כל חלק מהן, אלא אם קיבל מראש ובכתב, את הסכמת המוכר לכך ואת הסכמת רמ"י כאמור בחוזה חכירה ביניהם (בהתקיים התנאים האמורים לעיל וככל שהדבר יידרש עפ"י נהלי רמ"י באותה עת).

112. המוכר מתחייב להסכים להעברת זכויות הקונה כאמור בס' 111 לעיל לאחר (להלן: "הנעבר"), בהתקיים התנאים המצטברים הבאים במלואם:

112.1 הקונה עמד בכל התחייבויותיו על פי ההסכם, קיבל את החזקה בדירה וחתם על חוזה החכירה (ככל שיידרש בהתאם להוראות ס' 90 להסכם זה לעיל).

112.2 הומצאו למוכר המסמכים הבאים:

112.2.1 חוזה תקף וחתום שנערך בין הקונה לבין הנעבר בדבר העברת זכויות הקונה לנעבר או תצהירי הצדדים חתומים ומאומתים כדין בדבר העברת הזכויות כאמור ללא תמורה.

112.2.2 אישור מאת אוצר המדינה, כי מס שבח ומס רכישה בגין העברת הזכויות שולמו או שניתן פטור מתשלום, וכי הוא מסכים להעברת הזכויות.

112.2.3 אישור מאת מנהל מס רכוש, הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה כי שולמו כל תשלומי החובה עד למועד העברת הזכויות וכי הם מסכימים להעברת הזכויות.

112.2.4 אישור של נציגות הבית המשותף על כך ששולמו כל הכספים המגיעים בגין הדירה עד למועד ההעברה.

112.2.5 אישור מכל מוסד פיננסי שנתן הלוואה לקונה וקיבל מהמוכר ו/או מרמ"י התחייבות לרישום משכנתא לטובתו, כי ההלוואה סולקה במלואה או נגררה לנכס אחר, ומכתב של המוסד הפיננסי המשחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום משכנתא כאמור.

112.2.6 אישור מאת הבנק בדבר הסכמתו לביצוע ההעברה.

- 112.2.7 בכפוף לנהלי רמ"י באותה העת, אישור בדבר הסכמת רמ"י להעברה. במידה שנרשמו זכויות הקונה בספרי רמ"י, יומצא למוכר אישור רמ"י כי נרשמה אצלו העברת הזכויות לנעבר וכן שטר העברת זכות שכירות חתום על ידי רמ"י על פי הפנית המוכר.
- 112.2.8 ייפוי כוח נוטריוני כאמור בסעיף 106 לעיל חתום על ידי הנעבר, בנוסח שיהא מקובל אצל המוכר באותה עת או בנוסח החתום על ידי הקונה (לפי בחירת המוכר).
- 112.2.9 כתב העברת זכויות בנוסח שיקבע על ידי המוכר, חתום על ידי הקונה והנעבר. בכתב העברת הזכויות יקבע, בין היתר, כי הנעבר מקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי המוכר.
- 112.2.10 הקונה ייתן תצהיר המעיד שזכויותיו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי מכל סוג שהוא.
- 112.2.11 דמי טיפול בהעברת הזכויות בסך הנקוב בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס – 1999, על תיקונו (להלן: "הצו") או בהוראת כל דין שתבוא במקום הצו, אשר יהיו בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות. באם הצו (או הוראה אחרת במקומו) לא יהיו בתוקף במועד העברת הזכויות יעמדו דמי הטיפול בהעברת הזכויות על סך בשקלים השווה ל-0.5% מסכום התמורה הכוללת המסוכמת בין הקונה לנעבר ובתוספת מע"מ כדין, לכיסוי הוצאות המוכר ושכר טרחה ברישום העברת הזכויות כמפורט לעיל. לקונה הודע כי עבור פעולות אשר אינן מנויות בצו יגבה תשלום נוסף, על פי המקובל אצל המוכר. דמי הטיפול ישולמו בהמחאה בנקאית לפקודת עוה"ד של המוכר.
- 112.2.12 אישור חברת הניהול כי הנעבר חתם אצלה על חוזה ניהול.
- 112.2.13 כל מסמך או אישור אחרים שיהיו דרושים לשם ביצוע העברת הזכויות.
- 112.2.14 הקונה יחזיר למוכר כל ערבות ו/או בטוחה אחרת שקיבל ממנו בקשר עם ההסכם, ויחתום על בקשה ותצהיר מתאימים לביטולה.
- 112.3 בפרק זה "העברה" – בכל דרך שהיא לרבות הסבה, ויתור, שעבוד או המחאה, בתמורה או ללא תמורה.

## הפרות ותרופות

113. מועדי תשלום התמורה למוכר הינם תנאי עיקרי בהסכם, ואיחור בפירעון התמורה או כל חלק ממנה לתקופה העולה על עשרה (10) ימים תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם ותזכה את המוכר בביטול ההסכם לאלתר בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת עשרה (10) ימים לקונה ובלבד שהקונה לא תיקן את ההפרה עד לאותו מועד.
114. בכל מקרה של פיגור בתשלום שיעלה על שבעה ימים, ישלם הקונה למוכר החל ממחרת היום שנועד לתשלום ועבור כל תקופת הפיגור עד לביצוע התשלום בפועל, ריבית פיגורים בגובה ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה. כמו כן, במקרה של פיגור בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה שיעלה על עשרה ימים מהמועד שנועד לתשלום ובמקרה זה בלבד, ישלם המוכר לקונה החל ממחרת היום שנועד לתשלום ועבור כל תקופת הפיגור עד לביצוע התשלום בפועל, ריבית פיגורים בגובה ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה.
115. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר סכום שווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.
116. בוטל ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה בנסיבות בהן קיימים תשלומים בני השבה מהמוכר לקונה (להלן: "הכספים"), יחולו ההוראות הבאות:
- 116.1 הקונה לא יהא זכאי להחזר סכומים ששילם כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר בקשר עם ההסכם.



- 116.2 התשלומים בערכם הריאלי – היינו, התשלומים ששילם הקונה למוכר במסגרת ההסכם בתוספת הפרשי הצמדה, ללא כל תוספת אחרת, כאשר "המדד הבסיסי" יהא המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום בפועל למוכר וה-"מדד החדש" יהיה המדד האחרון הידוע בעת ביצוע החילוט, הקיזוז או ההעברה למוסד הפיננסי האמורים להלן או ההשבה לידי הקונה בפועל.
- 116.3 המוכר יחלט מתוך הכספים את סכום הפיצוי המוסכם האמור בסעיף 115 לעיל.
- 116.4 במידה שהקונה קיבל הלוואה ממוסד פיננסי שלטובתו ניתנה על ידי המוכר ו/או רמ"י התחייבות לרישום משכנתא, יהא המוכר רשאי להעביר למוסד הפיננסי כספים לצורך שחרור המוכר ו/או רמ"י מהתחייבויותיהם כלפי המוסד הפיננסי. הובהר לקונה כי המוכר לא יישא באחריות כלפי הקונה בקשר עם העברת כספים כאמור לרבות אחריות לבדיקת הסכומים שישולמו למוסד הפיננסי וכל טענה שתהא לקונה בענין זה תהא כלפי המוסד הפיננסי בלבד.
- 116.5 יתרת הכספים, היינו התשלומים ששילם הקונה למוכר במסגרת ההסכם בערכם הריאלי לאחר ביצוע החילוט ופירעון הלוואה האמורים בסעיפים 116.3-116.4 לעיל, תוחזר לקונה בתוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה ובמקרה שטרם נמסרה החזקה בדירה לקונה, בתוך 45 ימים מיום הביטול בתנאי שזכויות הקונה כלפי המוכר על פי ההסכם יהיו נקיות במועד זה מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי הרשומות בגין ו/או בקשר עם הקונה.

## כללי

### פרשנות .117

- 117.1 הכותרות בהסכם הינן לנוחות העיון בלבד, ולא תשמשה לפרשנותו.
- 117.2 כל הנאמר בלשון זכר/יחיד - גם נקבה/רבים במשמע וכן להיפך.
- 117.3 במקרה של סתירה בין מסמכי ההסכם, תהיה העדיפות על פי הסדר הבא: ההסכם, המפרט, התשריט.
- 117.4 תנאי ההסכם משקפים וממציים את המוסכם בין הצדדים. הודע לקונה כי כל הצעה קודמת ו/או הסכם ו/או כל פרסום ו/או מצג ו/או הצהרה ו/או בקשה לבחירת דירה, בין בכתב ובין בע"פ, בין במפורש ובין במשתמע ו/או פרוספקטים קודמים וקיימים – בטלים, והקונה, לאחר שניתנה לו האפשרות לערוך השוואה בינם לבין הסכם זה, על התוכניות והמפרט המצורפים לו, ולעמוד על השוני וכל ההבדלים, החליט להתקשר עם המוכר עפ"י הסכם זה ונספחיו בלבד. הודע לקונה כי רק האמור במפורש בהסכם זה ובנספחיו יחייבו. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ו/או לשלול מהקונה האפשרות לטעון כנגד המוכר בכל ערכאה שהיא בעילת הטעיה, הצגת מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב, ו/או במקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לציין עפ"י דין. כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצרכי נוחות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא או כלי עזר לפירוש ו/או פרשנות הסכם זה. מובהר כי ככל שהסכם זה אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה, אזי המוכר לא יהיה זכאי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים שעשה והקונה יהיה זכאי לכל זכות דלעיל העומדת לו לפי כל דין.
- 117.5 כל ויתור, ארכה, תוספת או שינוי של כל תנאי מתנאי ההסכם לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם.
- 117.6 שום איחור בשימוש בזכות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו על פי ההסכם ועל פי כל דין בכל עת שימצא לנכון.
- 117.7 חוזה החכירה שנחתם בין המוכר לבין רמ"י, חוזה הבנייה והשלמת הפיתוח שנחתם בין המוכר לבין משרד הבינוי והשיכון וחוזה לביצוע תשתית שנחתם בין המוכר לבין הרשות המקומית, אינם מהווים חוזים לטובת צד ג' ואינם מקנים לקונה כל זכות מעבר לקבוע בהסכם.
- 117.8 כל סכום בהסכם אשר לא נקבע מועד לתשלום ישולם בתוך שבעה ימים מדרישת המוכר.

### יחיד הקונה .118

- 118.1 התחייבויות יחיד הקונה בהסכם הן ביחד ולחוד ובערבות הדדית. כל אחד מיחיד הקונה ערב כלפי המוכר למשנהו לקיום ההסכם.
- 118.2 הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחיד הקונה תחייב את כל יחיד הקונה כלפי המוכר, למעט לענין בקשה לביטול ההסכם אשר תחייב את חתימת כל יחיד הקונה.



- 118.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לכל יחיד הקונה.
- 118.4 אם הקונה הינו פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, תוך 60 יום מחתימתו. לא המציא הקונה למוכר את האישור בתוך מועד זה, יהיה המוכר רשאי לבטל את ההסכם לאלתר.
119. ספרי המוכר וחשבונותיו יהוו ראיה לכאורה לאמור בהם.
120. הודע לקונה שעורכי הדין ממשרד גרוס ושות' עורכי דין, מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא ההסכם והודע לקונה שעורכי הדין ייצגו את המוכר בהליכים עתידיים הנובעים מן העסקה נשוא ההסכם אף אם יהיו אלה כנגד הקונה. כן הודע לקונה, כי הוא רשאי להיות מיוצג בהסכם זה על ידי עורך דין מטעמו.
121. הודע לקונה, כי הדירה תשמש כ"דירה לדוגמא" לצרכי תצוגה וניהול ענייני המוכר בפרויקט, במידה והמוכר יחליט על כך, אך אין באמור כדי לגרוע מחובתו של המוכר למסור לקונה דירה ראויה ומושלמת למגורים בהתאם להסכם זה
122. הודע לקונה כי המוכר יפעל בשטח הפרויקט להמשך שיווקו באמצעים שונים לרבות תליית שלטים, עריכת ירידי שיווק בימים ובשעות מקובלים, חלוקת חומר פרסומי וכיוצ"ב ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה. ככל שהמוכר יפעל בשטח הפרויקט להמשך שיווקו לאחר אכלוס הפרויקט, יובהר כי תליית שלטים כאמור תעשה על חשבון המוכר במקום ובמועדים שאינם מפריעים לשימוש הסביר בדירה למגורים. כמו כן, הקונה מסכים כי המוכר יהא רשאי להתקין שילוט מואר או שאינו מואר על גבי הבניין ו/או הבניינים שבפרויקט והנושאים בין היתר את שמו של המוכר ו/או שם הפרויקט ואשר יישאר על הבניין/נים גם לאחר מסירת החזקה בדירות בבניין/נים, במיקום לפי בחירתו של המוכר לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים ויובהר כי הנציגות תהא רשאית להחליט על הסרת שלט או על אי הסרת השלט זה רק לאחר התקופה האמורה.
123. בחתימתו על הסכם זה, הודע לקונה שפרטיו האישיים, כפי שנמסרו על ידו למוכר וכפי שיתוקנו על ידו מעת לעת (להלן: "הפרטים האישיים"), יכללו במאגר/י מידע המנוהלים על ידי החברה (להלן: "מאגר המידע") וכי המוכר יהיה רשאי, בכפוף לכל דין לעשות בפרטים האישיים שימושים רלוונטיים למכר זה ובכלל זה, לדוור לדייר בדיוור ישיר (לרבות באמצעות דואר, טלפון, פקס, דואר אלקטרוני, הודעות מסר קצר לרבות SMS, MMS, מערכת חיוג אוטומטי וכיו"ב) כל מידע הנוגע למוכר, לדירות, להטבות (לרבות הטבות לרכישת מוצרים של צדדים שלישיים) וכיו"ב, וכן למסור את הפרטים האישיים לכל צד שלישי למטרת קידום פעולותיו ומכירותיו של המוכר, ולעשות כל שימוש אחר בפרטים האישיים המותר לפי דין וזאת מבלי שהשימוש ייחשב כפגיעה בפרטיות הקונה הקונה רשאי לבטל הסכמתו כאמור בסעיף זה, על ידי מתן הודעה על כך בכתב למוכר בדואר רשום והמוכר יפעל בהתאם להודעת הקונה תוך 3 ימי עסקים מעת שהתקבלה ההודעה אצל המוכר. המוכר מתחייב לעשות שימוש בפרטים האישיים כאמור רק לצרכי הפרויקט נשוא הסכם זה ובקשר אליו וככל שלא ניתנה הוראה אחרת כאמור לעיל מאת הקונה. יובהר, כי הפרטים האישיים ימסרו רק לספקים הקשורים לבניית הדירה ואבזורה.
124. ביצוע התחייבויות המוכר לפי ההסכם מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי ההסכם, במלואן ובמועדן.
125. הקונה לא יהא זכאי לקזז כל סכום שיגיע לו מאת המוכר (אם יגיע) מכל סיבה שהיא, כנגד חוב של הקונה כלפי המוכר.
126. חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז מחיר למשתכן. אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לנהל מו"מ על החוזה, להגביל

או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

127. כתובות הצדדים הן כנקוב במבוא להסכם וממועד מסירת החזקה בדירה תהא כתובת הקונה - בדירה. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם הנחתה בכתובות הנ"ל על ידי שליח, או בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

**128. הוראות מיוחדות לאחר חתימת הסכם המכר שהתקבל היתר בניה רק לאחרונה וטרם נחתם הסכם ליווי ביחס לפרויקט**

128.1 האמור בסעיף זה גובר על כל הוראה אחרת בהסכם זה על נספחיו בכל ענין המוסדר במסגרת סעיף זה להלן על סעיפיו הקטנים.

128.2 **ביחס לאמור בסעיף 2 לעיל** – בהגדרת המונחים "הבנק"; "הבנק המלווה" – מודגש כי שם הבנק המלווה יושלם לאחר חתימת הסכם ליווי.

128.3 **ביחס לאמור בסעיף 7 לעיל** – במקום המילה: "המעמיד" יבוא: "אשר יעמיד".

128.4 **ביחס לאמור בסעיף 57 לעיל** – מובהר כי פרטי החשבון, כהגדרתו בסעיף זה, יושלמו לאחר חתימת הסכם הליווי.

128.5 **ביחס לאמור בסעיף 78 לעיל** – מובהר, כי נספח ד' להסכם יושלם לאחר חתימת הסכם ליווי, במידת הצורך ובהתאם להנחיות הבנק.

128.6 מובהר בזאת, כי הואיל והמוכר טרם חתם על הסכם ליווי בנקאי עם בנק מלווה (להלן: "**הסכם הליווי**"), מוסכם על הצדדים, כי סך של 7% מהתמורה כנקוב בסעיף 5.1 לנספח א' (להלן: "**סכום הנאמנות**"), יופקדו בנאמנות בידי "גרוס חברה לנאמנות נדל"ן בע"מ" במשרד עוה"ד גרוס ושות' עורכי דין (להלן: "**הנאמן**") המשמש כעוה"ד של המוכר. הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

128.6.1 הפיקדון יושקע על ידי הנאמן בפיקדון שקלי נושא ריבית או בהשקעה סולידית אחרת.

128.6.2 הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות לפעול להעברת סכום הנאמנות מחשבון הנאמנות שיפתח על ידי הנאמן במיוחד בגין הפרוייקט, ישירות לחשבון הליווי כמשמעותו בחוק המכר דירות, אשר יפתח אצל הבנק המלווה, והכל בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

128.6.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות להעביר את סכום הנאמנות (למעט דמי הרשמה) בלבד לקונה, אם וככל שסכום הנאמנות עדיין לא הועבר לבנק המלווה כאמור לעיל, וזאת אם תתקבל אצל הנאמן הודעה בכתב מהמוכר כי חוזה המכר בוטל בנסיבות המפורטות בסעיף 128.7 להלן.

128.6.4 מוסכם, כי הנאמן לא יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד בגין מעשה ו/או מחדל בקשר להוראות אלה לעיל ו/או לביצוען, ובלבד שפעל בתום לב.

128.6.5 תשלום לנאמן כמוהו כתשלום למוכר לכל דבר ועניין.

128.7 הודע לקונה, כי הואיל וניתן היתר בניה לפרוייקט רק לאחרונה, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרוייקט ובכלל זה הבניין, הדירה לרבות הקומה שבה היא תבנה, הנובעים בין השאר מהקלות שתתקבלנה בפרוייקט ו/או הצמדותיה לרבות שינויים בתוכניות המכר ו/או המפרט (להלן: "**השינויים**"), אשר על כן ובכפוף לאמור בסעיף 128.7.2 להלן, הקונה מתחייב, בתוך 7 ימים ממועד הודעת המוכר (להלן: "**הודעת המוכר**"), לחתום על תכניות ומפרט חדשים (להלן: "**מסמכי התכנון החדשים**") וזאת חלף התוכניות והמפרט עליהם חתם במעמד חתימת ההסכם (שכן אלו אינם סופיים).

128.7.1 באם השינויים כאמור, אינם מהותיים והקונה בחר, על אף הודעת המוכר, שלא לחתום על מסמכי התכנון החדשים, ייחשב הקונה כמי שהסכים למסמכי התכנון החדשים ומסמכים אלה יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין כאילו צורפו מלכתחילה כנספח להסכם זה.

128.7.2 באם השינויים כאמור, הינם מהותיים, והקונה, על אף הודעת המוכר, לא הודיע למוכר, בתוך 30 ימים מיום שהומצאו לידיו מסמכי התכנון החדשים, כי הוא מתנגד לשינוי המהותי, יחשב הקונה כמי שהסכים באופן בלתי חוזר לשינוי המהותי לכל דבר ועניין ומסמכי התכנון החדשים יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין כאילו צורפו מלכתחילה להסכם זה. במקרה שבו יתנגד הקונה לשינוי המהותי, יהא זכאי הקונה לבטל את ההסכם בתוך 30 ימים מיום מתן הודעת המוכר ובמקרה זה יהא זכאי רק לקבלת הכספים ששילם למוכר (למעט דמי ההרשמה) הכל בהתאם להוראות ס' 116 לעיל, והקונה לא יהא זכאי לכל סעד ו/או תרופה אחרים עפ"י הסכם זה ו/או כל דין.

"שינוי מהותי" לעניין סעיף קטן זה, הינו הקטנת שטח הדירה בשיעור העולה על האמור בצו מכר דירות טופס של מפרט (תיקון) תשס"ח 2008 ו/או שינוי במיקום השימושים הפונקציונליים במבנה הדירה ו/או במיקומה של הדירה למעט הצמדותיה.

128.8 מבלי לגרוע מן האמור מובא בזאת לידיעת הקונה, כי הואיל וכאמור טרם נחתם הסכם ליווי עם בנק מלווה, יחתום הקונה על מסמכים נלווים להסכם, בעניין הליווי הבנקאי בהתאם לדרישת הבנק המלווה בלבד (להלן: "מסמכי הליווי") זאת ככל שיידרש כתוצאה מהתאמת ההסכם דן למצב המשפטי לאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק המלווה, וזאת במועד שיתואם עם הקונה בתוך 7 ימים מהודעת המוכר. הוראה זו הינה הוראה יסודית בהסכם והפרתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה לא תפגענה.

128.9 בכל מקרה ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, באם לא פעל הקונה בהתאם לאמור בסעיף 128.8 ו-128.9 לעיל ולא התייצב בפני המוכר וחתם על מסמכי התכנון החדשים ו/או על מסמכי הליווי, יתואם עם הרוכש מועד נוסף בתוך 10 ימים מהמועד הראשון, וככל שהקונה לא יופיע גם במועד זה, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם על ידי הקונה, ופרט לכך שהמוכר יהא רשאי לבטל את ההסכם, יעמדו לזכות המוכר הסעדים הקבועים בהסכם, לרבות קבלת הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם זה בגין ביטול ההסכם כאמור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של הקונה בהתאם לכל דין.

128.10 במקרה שבו יבטל ההסכם כאמור, הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם ביטולו של ההסכם על פי דין.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

1.	2.	
המוכר	הקונה	הקונה

**נספח א'**

להסכם שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2021

בין: פרץ בוני הנגב אחים פרץ בע"מ, ח.פ. 510865058  
(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין: 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל (להלן: "ההסכם"), מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מועד המסירה:

מועד מסירת הדירה לקונה הינו: 28/01/2024 בכפוף לאמור ביתר סעיפי ההסכם ונספחיו.

2. תיאור הדירה:

דירה מס' \_\_\_ בת \_\_\_ חדרים כולל ממ"ד (הנחשב כחדר), מטבח, שירותים ואמבטיה בשטח של \_\_\_ מ"ר, בקומה \_\_, בבנין מס' \_\_\_ בפרויקט המכונה ע"י המוכר "פרץ בוני הנגב בפארק 2" (להלן "הדירה"), במקרקעין הידועים כגוש רשום 38464 חלקה 1 (בחלק) וגוש רשום 38602 חלקה 1 (בחלק), מגרש מספר 161 לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284 מתחם מס' 45646 בעיר באר שבע.

3. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי בהתאמה למפרט:

3.1 מרפסת שמש בשטח \_\_\_ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח \_\_\_ מ"ר;

3.2 חניה לא מקורה מס' \_\_\_ (מצ"ב תכנית עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

3.3 חניה מקורה מס': \_\_\_ בשטח: \_\_\_ מ"ר (מצ"ב עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

3.4 מחסן דירת<sup>2,3</sup> מס' \_\_\_ בשטח \_\_\_ מ"ר (מצ"ב תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

3.5 מרתף דירת<sup>3,4</sup> בשטח \_\_\_ מ"ר;

3.6 גג מוצמד לדירה בשטח \_\_\_ מ"ר;

3.7 גינה מוצמדת לדירה<sup>4</sup> בשטח \_\_\_ מ"ר, כולל שבילים ומשטחים מרוצפים.

3.8 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): \_\_\_\_\_.

4. התמורה

א. הסכום שהתחייב הקונה לשלם למוכר לפי סעיף 51 להסכם המכר בגין הדירה הינו סך של \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) ש"ח כולל מע"מ כדין, שאותו מתחייב הקונה לשלם בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בס"ק ב' להלן בשעורים ובמועדים הנקובים בסעיף 5 להלן.

בנוסף, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר, ישולם על ידי הקונה סך נוסף על סך 4,999 ש"ח בתוספת מע"מ כדין או סך נוסף השווה ל-0.5% של התמורה בתוספת מע"מ כדין (לפי הנמוך). סכום זה ישולם על ידי הקונה במעמד חתימת ההסכם, לפקודת עורכי הדין של המוכר והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר.

ב. לתמורה יתווספו הפרשי הצמדה למדד כאמור, בין היתר, בסעיפים 60 ו-61 להסכם.

ג. "המדד הבסיסי" לצורך חישוב הפרשי הצמדה למדד הינו המדד אשר יהיה ידוע ביום חתימת החוזה.



# נספח ד' - בנק מלווה

יצורף בהמשך

## נספח ה'

### חובת יידוע בדבר הבטוחה

1. הודע לקונה, כי בהתאם לסעיף 2 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תש"ל-1974 (להלן: "**החוק**") החברה אינה רשאית לקבל סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם הבטיחה את כספי הקונה באחת מהדרכים הבאות:

- (א) החברה מסרה לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם למעט רכיב המע"מ על חשבון המחיר;
- (ב) החברה ביטחה את עצמה אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו למעט רכיב המע"מ;
- (ג) החברה שעבדה את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה;
- (ד) החברה רשמה לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (ה) החברה העבירה על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. הודע לקונה, כי בגין כל הכספים שישולמו (למעט רכיב המע"מ) ע"י הקונה ע"ח תמורת הדירה הנרכשת, הבטוחה שתינתן הינה **ערבות בנקאית** לפי החוק וכי החברה רשאית להחליף הבטוחה בפוליסת ביטוח לפי סעיף 2(2) לחוק, בכפוף למסירת הודעה לקונה על כך.

אנו הח"מ, מאשרים כי סעיפי החוק כאמור לעיל והחובה בהמצאת בטוחה בגין כספי התמורה הובאו לידיעתנו.

תאריך: \_\_\_\_\_

שם הקונה: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

שם הקונה: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימת הקונה: \_\_\_\_\_; חתימת הקונה: \_\_\_\_\_;

### אישור

הנני מאשר חתימת ה"ה \_\_\_\_\_;

חתימה וחתימת

שם עו"ד



## נספח הוראות מיוחדות

להסכם שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ יום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2021

בין: פרץ בוני הנגב אחים פרץ בע"מ, ח.פ. 510865058  
(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין: 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

מצד שני

(להלן: "הקונה")

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל (להלן: "ההסכם"), הודע לקונה כדלקמן:

1. לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן – "הפרויקט") על המקרקעין כהגדרתם בהסכם, מקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן – "הבנק") אשראי ושירותים בנקאיים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן ביחד – "האשראי" ולהלן – "חוק המכר").
2. עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן – "שוברי התשלום") לאחר שישלם את פרטיו האישיים ואת סכומי התשלום על גבי שוברי התשלום במקומות המיועדים לכך.
3. הוא אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.
4. לא יהיה בתשלום על פי שוברי התשלום כדי להקנות לו זכות מעבר לזכות לקבל ערבות בנקאית לפי חוק המכר וכן לא יהיה בהפקת ערבות בנקאית כאמור כדי להקנות לו זכויות מעבר לזכויותיו על פי הערבות הבנקאית הנ"ל, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט והמקרקעין.
5. הוא רשאי בטרם החתימה על ההסכם לפנות לבנק לצורך קבלת מידע הנחוץ לו בקשר לליווי הפיננסי ובכלל זה לשוברי התשלום, כמפורט לעיל ובנספח הבנק המצורף להסכם ואף בגוף ההסכם, ולהנפקת הערבויות הבנקאיות לפי חוק המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_   
הקונה

\_\_\_\_\_   
המוכר

## נספח ו'

### ייפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזר (נוטריוני)

אנו החתומים מטה :

שם	מס' זהות/תאגיד

ממנים ומיפיים בזה את כוחה של חברת פרץ בוני הנגב אחים פרץ בע"מ, ח.פ. 510865058 ו/או בנק מזרחי-טפחות בע"מ ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק דיסקונט ישראל בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות ולהלוואות בע"מ ו/או אוניקו בנק למשכנתאות בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות ולהשקעות בע"מ ו/או בנק אגוד לישראל בע"מ ו/או בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ ו/או בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ ו/או בנק אוצר החייל בע"מ, כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן לצורך קיומו של הסכם המכר, לרבות רישום זכויותינו בדירה וכן לצורך רישום משכנתא ו/או רישום הערת אזהרה :

ייפוי כח והרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים דלהלן :

מקרקעין הידועים כגוש רשום 38464 חלקה 1 (בחלק) וגוש רשום 38602 חלקה 1 (בחלק), מגרש מספר 161 לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284, מתחם מס' 45646 בעיר באר שבע, דירה מס' \_\_\_ בת \_\_\_ חדרים, מטבח, שירותים ואמבטיה בקומה \_\_\_ בבניין מס' \_\_\_ בפרויקט " פרץ בוני הנגב בפארק 2".

- לקבל על שמנו או לפקודתנו את הבעלות ו/או החכירה לדורות ו/או חכירת משנה ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, בנכסים המפורטים בסעיף 1 לעיל או כל חלק מהם (להלן: "הנכסים"), ו/או לבצע כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם, והכל בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי חברת פרץ בוני הנגב אחים פרץ בע"מ (להלן: "המוכר") כחברה משכנת ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל.
- לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאיתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.
- להסכים להפרשת שטחים מן המגרש ו/או החלקה לצרכי ציבור ו/או דרכים ללא תמורה לרשות המקומית ו/או כל פעולת חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או איחוד וחלוקה מחדש של החלקה ו/או המגרש.
- להסכים לרישום בית משותף ו/או בתים משותפים על המגרש ו/או על החלקה, וכן לרישום כל חכירה ו/או חכירת משנה על המגרש ו/או החלקה או כל חלק מהם על פי העניין.
- להסכים לרישום תקנון מיוחד לבית המשותף הנ"ל, אשר יכלול הצמדות, הוצאות שטחים מהרכוש המשותף וכן הוראות בדבר אחזקה וניהול של הרכוש המשותף וכל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, לרבות יצירה ורישום של זיקות הנאה.
- להסכים להעברת המגרש ו/או חלקים מהמגרש ו/או מהחלקה למוכר, להסכים בשמנו ובמקומו לרישום משכנתא ו/או משכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא על זכויות המוכר, כולן או חלקן. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה.
- אם מימון רכישת הנכסים על ידינו נעשה בחלקו ע"י קבלת הלוואה המובטחת במשכנתא ו/או במשכון הרי במקרה כזה רשאים מיפוי הכח למשכן את זכויותינו בדירה בשמנו ובמקומו לטובת הבנק ו/או המוסד שנתן את הלוואה המובטחת במשכנתא כאמור, לרבות רישום משכנתא על הנכסים.
- לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, כולן או כל חלק מהן, לפעול בשמנו ובמקומו אצל רשות מקרקעי ישראל, הממונה על רישום מקרקעין, מפקח רישום מקרקעין, רשם המקרקעין, פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, וועדת בנין ערים, עיריית באר שבע, נוטריון, משרד הוצאה לפועל, משרד המפקח על מטבע זר, רשם משכונות, רשם החברות, לשכות המס השונות ובכלל בכל המוסדות ו/או המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים, בכל צורה שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולנחוץ,

- ולחתום על בקשות, עררים, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, וכל מסמך אחר ולעשות כל דבר וכל פעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה.
9. בכל הקשור בייפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצגנינו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או אדמיניסטרטיביות ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, בתי דין לשכירות, ממונים על שכר דירה, ובפני כל בתי משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עלינו.
10. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים בייפוי כח זה לפי שיקול דעת/תם של מרשינו, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכולים לעשותם אילו הייתנו פועלים או נוכחים בעצמינו.
11. לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס שבח ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שייעשו לפי יפוי כח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או כל גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות.
12. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על פי כל התיקונים שיהיו ו/או בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או כל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למרשנו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1962 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
13. א. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז – 1967 ו/או כל חלק אחר שבתוקף במקום ו/או התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפים ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.
- ב. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה א' לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן בנכסים, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי הנכסים לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה הכל בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתנו ע"י מורשינו ובין אם לאו וכן לרשום הערת אזהרה בדבר קיום ייפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו, ובכלל זה האמור בסעיף 22 ו/או סעיף 23 להלן.
14. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקיבלנו ו/או נקבל על פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) תשל"ה - 1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.
15. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח והרשאה זה כולו או חלקו, לאחר או לאחרים, ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי שיקול דעתם של מורשינו הנ"ל. כל האמור בייפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר ייפוי כח והרשאה כאמור לעיל.
16. כל מה שיעשו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף ייפוי כח הרשאה זה.



## נספח ו'1

### ייפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א – 1961

1. אני/אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ממנה/ים בזה את עוה"ד ישראל עזיאל ו/או גור טננבאום ו/או יעל מירון מזמר ו/או אורי ורשבסקי ו/או דניאל הרטוב ו/או ו/או סמדר אליאזרוב ו/או מור קנרק ו/או יצחק נתיב (כולם ביחד וכל אחד לחוד), לבאי כוחינו ומסמיך/ם לעשות בשמינו ובמקומינו, את הפעולות הבאות כולן או מקצתן לצורך רישום זכויותינו בדירה בהתאם להוראות הסכם המכר:

א. לרשום על שמנו או לפקודתנו את הבעלות ו/או החכירה לדורות ו/או חכירת משנה ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, כמפורט בהסכם מכר מיום \_\_\_\_\_ מ- **פרץ בוני הנגב אחים פרץ בע"מ, ח.פ. 510865058** (להלן: "צד ג'") והכל בנוגע לנכסים הידועים בתור דירה מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים, מטבח, שירותים ואמבטיה בקומה \_\_\_\_\_ בניין מס' \_\_\_\_\_ בפרויקט המוקם במקרקעין הידועים כגוש רשום 38464 חלקה 1 (בחלק) וגוש רשום 38602 חלקה 1 (בחלק), מגרש מספר 161 לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284, מתחם מס' 45646 בעיר באר שבע, בפרויקט "פרץ בוני הנגב בפארק 2" (להלן: "הרכוש הנ"ל") באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים, כולל כל חלקת משנה או חלקה, הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל, בשלמות, בחלקים בבת אחת או מדי פעם בפעם.

ב. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמינו ו/או כבית משותף, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, הפרדה, פרצלציה, איחוד, קומבינציה ובדרך כלל, כל עסקה ורישום בפנקסי הקרקעות הנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, וכל פעולה ברכוש הנ"ל בהתאם לחוק המקרקעין, כחלק מהליך רישום הבית המשותף.

ג. לרשום הערות אזהרה לטובתנו ו/או הערות אזהרה לטובת מי שיעמידו/יעמידו לי/לנו הלוואות שיובטחו במשכנתא על הרכוש הנ"ל בגין התחייבות לרישום משכנתא כנ"ל, ולמחוק הערות אזהרה שרשמו לטובתנו ו/או לטובת מי שיעמידו לי/לנו הלוואות כאמור.

ד. לרשום את הרכוש הנ"ל על שם צד ג' ולרשום משכנתא לטובת מי שהעמידו/יעמידו לו הלוואות המובטחות במשכנתא על הרכוש הנ"ל, ועד לרישום כאמור לרשום הערת אזהרה לטובת צד ג' על הרכוש הנ"ל וכן הערת אזהרה לטובת מי שהעמידו/יעמידו לו הלוואות המובטחות במשכנתא על הרכוש הנ"ל בגין ההתחייבות לרישום משכנתא.

ה. להופיע ולייצגני, לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, ברשות מקרקעי ישראל, במחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, בפני רשם החברות, בבתי משפט מכל הדרגות, בכל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, ובכל מקום אחר, בתור מבקש ובכל צורה אחרת. לחתום על בקשות, על שטרות טאבו, חוזה חכירה וכל מסמך אחר. לעשות בדרך כלל כל פעולה, הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר שבעל הרכוש רשאי לעשותו, ולברר בכל מוסד את התחייבויותיו במשכנתא או כל שעבוד אחר הרובצים על הרכוש על שמו של צד ג' ולהופיע בפני מוסד כזה, כחלק מהליך רישום הבית המשותף והזכויות בנכסים על שמנו.

ו. לייצג גם את צד ג' בעסקה זו לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים.

ז. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

2. מאחר שייפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל, אשר זכויותיו תלויות בייפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר. לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו, כוחו יהיה יפה גם לאחר פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, את יורשי יורשינו, את אפוטרופוסינו ואת מנהלי עזבונינו.

ולראיה באתי/נו על החתום היום: \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2021

1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

חתימה

חתימה

### אישור

אני, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר/ת בזה את חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

## נספח ז'

### הסכם ניהול

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2021

ב י ן : ב.ג. פאר בע"מ

ח.פ. 514067685

מרחוב המלאכה 2 נתניה

טל': \_\_\_\_\_ פקס': \_\_\_\_\_

(להלן - "חברת הניהול")

מצד אחד

ל ב י ן :

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

מרחוב

טל': \_\_\_\_\_

מצד שני

(ביחד ולחוד להלן - "המחזיק")

והמחזיק רכש מפרץ בוני הנגב אחים פרץ בע"מ, ח.פ. 510865058 (להלן-  
"החברה") נכס בפרויקט כהגדרתו להלן, או רכש נכס כנ"ל מאת מי שרכש אותו  
מהחברה והינו על כן המחזיק בנכס ;

הואיל

והודע למחזיק כי על מנת לשמור על רמת הפרויקט, ינוהל הפרויקט ויתוחזק  
באמצעות חברת ניהול ואחזקה, וחברת הניהול קיבלה על עצמה למלא תפקיד  
זה ;

והואיל

והסכם זה בא להסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע  
לניהול וביצוע השירותים בפרויקט ;

והואיל

והודע למחזיק כי הפרויקט ינוהל ויופעל ע"י חברת הניהול והוא מתחייב לנהוג  
בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הניהול כמפורט בו ;

והואיל

#### לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. כללי

א. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ב. כותרות הסעיפים מובאות לשם נוחיות המעיין בלבד ולא יהא להם ערך פרשני כלשהו.

#### 2. הגדרות

למילים ולביטויים להלן יהא הפירוש המופיע לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פירוש אחר :

גוף משפטי כפי שתורה החברה בכתב מעת לעת, לפי שיקול דעתה  
הסביר, או חברת הניהול שתחליף אותה בהתאם לסעיף 18 להלן  
ושלה הידע, המיומנות והמקצועיות הנדרשים לניהול ואחזקה  
שוטפים של הפרויקט כהגדרתו להלן.

"חברת הניהול"

- **"הפרויקט ; הבניינים"**  
פרויקט "פרץ בוני הנגב בפארק 2" אשר יוקם על המקרקעין הידועים כגוש רשום 38464 חלקה 1 (בחלק) וגוש רשום 38602 חלקה 1 (בחלק), מגרשמספר 161 לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284, מתחם מס' 45646 בעיר באר שבע, הכולל בנייני מגורים הכוללים, חניון וכן שטחים נוספים אשר מיועדים לשימושם של כלל הדיירים.
- **"הנכס"**  
דירה מס' \_\_\_ בקומה \_\_\_ בבנין מס' \_\_, וכן מקום חניה הידוע כמס' \_\_\_ ומחסן הידוע כמס' \_\_\_.
- **"החברה"**  
פרץ בוני הנגב אחים פרץ בע"מ, ח.פ. 510865058.
- **"הסכם הרכישה"**  
הסכם הרכישה שלפיו רכש המחזיק מהחברה את הנכס.
- **"הדירות"**  
הדירות שייבנו בבניינים.
- **"המחזיקים"**  
מי שיהיו מעת לעת רשומים או זכאים להירשם כבעלים או כחוכרים של הנכס.
- **"שטחי השימוש המשותף"**  
כל חלקי הבניינים שהחברה תייעד אותם לשימוש משותף של המחזיקים או חלקם, כגון, אולמות הכניסה, החניונים, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מעליות, מערכות מכאניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אויר, צנרת מכל סוג שהוא, גנראטורים, מגדלי קירור, גינות וכיוצ"ב, לרבות כל חלקי בניינים שיועמדו על ידי החברה מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים ואחרים, וכן שטחים אחרים המיועדים לשרת את בעלי הנכסים בבניינים או של חלקים מהם.
- **"המדד"**  
מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.  
במקרה שיבוא מדד אחר שיתפרסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, אזי תעשה חברת הניהול את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים דלעיל.
- **"הנציגות"**  
נציגות הבית המשותף אשר נבחרה ו/או תבחר ע"י הדיירים כדין בפרויקט וכהגדרתה בסעיף 13.א. להלן.

### 3. השירותים

1. הסכם זה מתייחס לשירותים המפורטים להלן: ניהול וביצוע שירותי הפעלה, תיקון, אחזקה, שיפוץ, ניקיון, חיטוי, תאורה, גינון של שטחי השימוש המשותף, ושל מתקנים ושטחים אחרים בבניין המיועד לשרת ו/או לשמש את הנכס ו/או את הבניין כגון, מעליות, גנראטורים, מערכות גלוי אש ועשן, מתקני מיזוג אויר ו/או ביצוע של פעולות המשמשות או שנועדו לשמש או לשרת את הנכס או את הפרויקט או חלקים ממנו.
2. שירותים נוספים כגון: טיפול בחיובים ותשלומים בגין מיסים, אגרות והיטלים עירוניים ממשלתיים ואחרים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף וכן תשלומים בגין אספקת מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף.



3. חברת הניהול תהיה רשאית לספק לאלו מבין המחזיקים שיהיו מעוניינים בכך שירותים נוספים כגון נקיון פנים הנכסים, שירותי אחזקה בתוך הנכסים וכיוצ"ב (להלן ביחד: "השירותים המיוחדים") וזאת בדרך של התקשרות נפרדת עם המחזיקים שיהיו מעוניינים בכך ובתמורה כפי שתוסכם בינם לבין חברת הניהול. מובהר בזה במפורש, כי המחזיק לא יהיה חייב להזמין את השירותים המיוחדים או כל חלק מהם.

4. חברת הניהול רשאית ליזום ולתת, לפי שיקול דעתה הסביר, שירותים ופעולות נוספים, או שירותים ופעולות שחברת הניהול תידרש ע"י הרשויות המוסמכות בהתאם להוראת כל דין אחרת ו/או לנהל, לבצע או לתת וכן כל שירות נוסף שחברת הניהול תחליט שמן הראוי שיסופק לבניין ו/או לפרויקט ובלבד שהוא נהוג או מקובל, בהתחשב באופיו של הבניין.

5. כדי לשמור על רמת הבניינים, תהיה חברת הניהול רשאית, מעת לעת, לבצע במסגרת השירותים חידושים, תיקונים, החלפות, ואף שיפורים, שינויים, השבחות וכיוצ"ב (להלן: "פעולות שונות") והכל מבלי בכפוף לאחריות החברה בהתאם להוראות חוק המכר(דירות), ולהטיל את כל העלויות וההוצאות הכרוכות בכך על המחזיקים, באופן יחסי לפי חלקם ברכוש המשותף. חברת הניהול תודיע לנציגות על ביצוע אותן פעולות שונות קודם לכן ותקבל את הסכמתם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי חברת הניהול תהיה רשאית לבצע שינוי יסודי בשטחי השימוש המשותף של הבניין מעבר לדרוש לצורך שמירה על מצב מבנה הבניין כפי שהיה בעת גמר הבניה. ככל שהמחזיקים ששטח הרצפות הכולל של הנכסים שלהם שווה ל-51% או יותר משטח הרצפות הכולל של הבניין יודיעו לחברת הניהול זמן מספיק לפני תחילת ביצוע השינוי, בהודעה בכתב תתומוה על ידם, כי הם מתנגדים לביצוע שינוי יסודי כאמור, לא תבצע חברת הניהול שינוי כאמור.

א. מודגש בזה, כי חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם, לפי שיקול דעתה הסביר, לקבוע את היקף השירותים, לרבות השירותים המיוחדים, סוגם, טיבם, איזה חלק מהם יסופק לבניין ו/או לחלקים מסוימים מהם ואת זמן ואופן הספקתם, בין היתר, בהתחשב ברמתו ובאופיו של הבניין. כמו כן תהיה חברת הניהול זכאית, לבקשת החברה או לפי שיקול דעתה הסביר, לספק שירותים למתקנים ושטחים שאינם חלק משטחי השימוש המשותף אם לחלק מהמחזיקים או לכולם זכות שימוש בהם.

ב. הודע למחזיק כי ייתכן שעבודות הבניה ו/או עבודות פיתוח שונות בתחום הבניין ו/או סביבתם יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הנכס, וכי הודע לו כי העבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שיסופקו לבניין בתקופה האמורה. חברת הניהול תספק בתקופה זו את אותם שירותים שניתן לתת בנסיבות האמורות ובלבד שעשתה כמיטב יכולתה לספק את השירותים באיכות וברמת השירות הטובים ביותר, בנסיבות העניין.

#### 4. ההתקשרות

א. המחזיק מוסר לחברת הניהול וחברת הניהול מקבלת על עצמה לבצע, באופן בלעדי, את הניהול וההפעלה של הבניין ובצוע השירותים בהם (להלן – "ניהול וביצוע השירותים") לתקופת ההסכם כהגדרתה להלן.

ב. ניהול וביצוע השירותים ייעשה ע"י חברת הניהול בעצמה ו/או ע"י אחרים או חלק בעצמה וחלק ע"י אחרים, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול.

ג. המחזיק מתחייב שלא לבצע את השירותים וכל חלק מהם בעצמו או באמצעות אחרים, אלא באמצעות חברת הניהול או מטעמה, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה לרבות ההוראות, הכללים והתקנון שייקבעו ע"י חברת הניהול ולהשתתף בהוצאות כמפורט בהסכם זה.

ד. הסכם זה יירשם בלשכת רישום המקרקעין בין על ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, כי הסכם זה קיים ומחייב, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

#### 5. תקופת ההסכם

- א. הסכם זה יהיה בתוקף ממועד מסירת החזקה בנכס הראשון בבנין נשוא הנכס ועד לתום 12 חודשים ממועד זה. התקופה הנ"ל או כל תקופה קצרה יותר או ארוכה יותר (ככל שתוארך על ידי המחזיקים בהתאם להוראות הסכם זה) שהסכם זה יהיה בתוקף, לפי הוראותיו, תיקרא בהסכם זה – **"תקופת ההסכם"**.
- ב. במקרה שלפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת הסכם זה לא יודיעו המחזיקים שבעלותם שלושה רבעים מהדירות בבניין ו-2/3 של הרכוש המשותף הכולל של הבניין צמוד לדירותיהם, בהודעה בכתב חתומה על ידם, כשחתימתם מאושרת ע"י עו"ד, כי ברצונם להאריך את תקופת ההסכם, או לחילופין שחברת הניהול תודיע למחזיקים על הפסקת ההסכם, יבוא הסכם זה לידי סיום בתום תקופת ההסכם.
- ג. מובהר בזה, כי חברת הניהול לא תהיה חייבת בשום מקרה להתחיל בבצוע ובניהול השירותים לפני המועד שבו נמסרו לחזקתה שטחי השימוש המשותף, כולם או חלקם, לפי בחירתה. כמו כן המחזיק לא יהיה חייב לשאת בתשלום כלשהו על פי הסכם זה, לפני מועד קבלת החזקה בנכס או מהמועד שבו הודיעה החברה למחזיק כי הנכס מוכן למסירה, לפי המועד המוקדם מביניהם, אלא אם כן נקבע מועד מוקדם יותר לגבי התחייבות כלשהי על פי הסכם זה.
- ד. למרות האמור לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית להקדים ולעסוק בניהול וביצוע השירותים או כל חלק מהם לפני המועד הקבוע בסעיף 5.ג. לעיל, אם לדעתה הדבר יביא באופן סביר לשיפור מתן השירותים ולהערכות טובה יותר של חברת הניהול לקראת ביצועם. כמו כן תהיה חברת הניהול רשאית לדחות את מועד תחילת ביצועם של שירותים מסוימים כולם או חלקם או לצמצמם לאור מצב העבודות בבניינים, ובהתחשב במספר המחזיקים המשתמשים בפועל בבניינים וכן משיקולים אחרים שיצדיקו את דחיית המועד כאמור.
- ה. במקרה שבו המחזיק הינו בעל זכויות בנכס, שהועברו אליו שלא על פי הסכם הרכישה, תחל לגביו תקופת הסכם זה החל מתאריך חתימת הסכם זה או מהמועד שבו קיבל המחזיק חזקה בנכס, לפי המוקדם ותסתיים בתום תקופת ההסכם כבסעיף 5.א. לעיל. למען הסר כל ספק, המחזיקים מתחייבים כי במקרה של השכרת הנכס על ידם, יחתמו בעלי הזכויות (השוכרים) על הסכם זה ויראו את התחייבויותיהם של המחזיקים ו/או בעלי הזכויות כאמור כלפי חברת הניהול ביחד ולחוד.

## 6. התקשרויות עם ספקים, עובדים ואחרים

חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים שתמצא לנכון, של עורכי דין, רואי חשבון, יועצים אחרים, ואנשים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם או להתקשר עמם, אך מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול כלפי המחזיק שלפי הסכם זה.

## 7. נהלים והוראות

- א. הודע למחזיק כי חברת הניהול תקבע נהלים והוראות בקשר לניהול הבניין והפעלתו, וכן לשימוש בשטחי השימוש המשותף, לרבות קביעת הוראות לגבי שימוש בשטחים כאמור ע"י הציבור, וחברת הניהול תוכל לשנות הוראות אלה מעת לעת. המחזיק מתחייב לנהוג לפי הנהלים, ההוראות והסידורים כלעיל. חברת הניהול לא תקבע נהלים והוראות המגבילים באופן בלתי סביר את השימוש הסביר של המחזיק בנכס ודרכי הגישה אליו וממנו.
- ב. המעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות והכניסות שייכללו בשטחי השימוש המשותף או שלפי הסכם זה יש לכלל המחזיקים זכות מעבר בהם ישמשו למעבר בלבד, אין להניח בהם חפצים, אין לחסמם ואין להפריע את התנועה החופשית בהם. כמו כן אין להניח מיטלטלין או חפצים כלשהם מחוץ לנכס.
- ג. העלייה לגגות הבניינים, הכניסה אליהם והשימוש מכל סוג שהוא בהם וכן הכניסה, השימוש והטיפול בחדרי המכוונות של המעליות, מיזוג האוויר, משאבות המים, מתקני האשפה, מתקני הביוב והספקת החשמל והמכוונות והמתקנים המצויים בהם אסורים בהחלט, פרט לבעלי מקצוע העוסקים בהחזקה ובתיקון של הנ"ל באישור חברת הניהול, ופרט לאנשים שחברת הניהול מצאה לנכון להרשות להם את הנ"ל, לרבות לשם הבטחת אספקת השירותים ו/או לשם השמירה עליהם ואחזקתם.

ד. הצנתר בבניין וכל המתקנים הקשורים אליה, ללא יוצא מן הכלל, וכן הכבלים, צינורות העל והתת-קרקעיים ו/או המרכזיים לשם אספקת חשמל, מים, טלפונים, ולשם הפעלת הגנראטורים, יהיו אסורים במגע כלשהו. הטיפול והמגע הדרושים לשם החזקתם התקינה ייעשו ע"י בעלי מקצוע, וההוראות והרשות לבעלי המקצוע, לגבי מתקנים כלעיל, יינתנו ע"י חברת הניהול בלבד.

ה. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית לקבוע כללים והוראות האוסרים שימוש ופעילויות בנכס הנוגדות את אופיו של הבניין, והמחזיק מתחייב לציית לכל הכללים וההוראות הנ"ל.

ו. ככל שהחברה או לפי העניין חברת הניהול, יעמידו, מעת לעת לשימוש המחזיקים ואורחי הבניינים ובאיהם שטחים נוספים בבניין שאינם כלולים בשטחי השימוש המשותף, תהיה למחזיק זכות להשתמש באותם שטחים, באותו אופן ותמורת אותו תשלום ככל שיגבה מיתר המחזיקים, כפי שיקבע מעת לעת ע"י חברת הניהול.

ז. ככל שתותקן מעלית שבת בבניין תקבע חברת הניהול את אופן ומועדי הפעלתה. ההוצאות שתהיינה כרוכות בהפעלת מעלית שבת כלעיל ייכללו במסגרת ההוצאות כמפורט בסעיף 10 להלן.

## 8. התחייבויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת:

א. להיות קשור עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן.

ב. כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והיעיל של השירותים.

ג. להשתמש בנכס בצורה סבירה, שקטה ותרבותית וכן באופן שכתוצאה מן השימוש הנ"ל לא ייגרם מטרד ולא יופרעו השימוש וההנאה הסבירים של יתר המשתמשים בבניין.

ד. לאפשר לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לנכס, בכל עת סבירה ובתיאום מראש, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תיעשינה עבור המחזיק עצמו או עבור מחזיק אחר, ובין לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בנכסים אחרים ו/או בשטחי השימוש המשותף, ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות, פירים וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לדעת חברת הניהול לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה. חברת הניהול תתאם עם המחזיק מראש על מועד ביצוע התיקון, למעט במקרה של תיקונים שאינם סובלים דיחוי, שבהן תודיע מראש על הגעתה, במידת האפשר. כמו כן, תשתדל חברת הניהול בכל מקרה של פעולה כנ"ל כי הפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר מצב הנכס לקדמותו. המחזיק מתחייב להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

ה. בוטל

## 9. ביטוח

א. חברת הניהול תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הסביר ובהסכמת הנציגות, לערוך ולקיים בשמה, בשם החברה ובשם כל אחד מהמחזיקים את הביטוחים המפורטים להלן או כל חלק מהם. ככל שיערכו הביטוחים או חלק מהם, הם ייערכו על ידי חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל. כן רשאית חברת הניהול לגרום לעריכת כל ביטוח נוסף שיידרש בהתחשב באופי הבניין וצרכיו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית לכלול בביטוחים:

1. ביטוח שטחי השימוש המשותף מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הבאים: אש, ברק, התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים, התבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות ושבתות.

הביטוח יכלול תנאי בדבר ויתור על זכות שיבוב של המבטח כלפי המחזיקים בגין נזק שנגרם על-ידם, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות השיבוב לא יחול  
2. לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם בתחומי שטחי השימוש המשותף, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול. הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת. פוליסה זו תורחב לשפות מחזיקים באם יתבעו בגין אחריותם למעשה ו/או מחדל של החברה ו/או של חברת הניהול בגין אירוע שארע בתחומי השימוש המשותף. ביטוח זה לא ייחשב כביטוח משותף לביטוח אחריות כלפי צד שלישי שיערך על-ידי המחזיקים כאמור בסעיף 9.ה.2 להלן.

4. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות חברת הניהול ו/או החברה כלפי כל העובדים המועסקים על ידם ומטעמם, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול.

5. בביטוחים שיערכו על ידי חברת הניהול יצוין כי הזכויות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח מאת המבטח יהיו של חברת הניהול ו/או של החברה בלבד. חברת הניהול ו/או החברה יגרמו לכך כי תגמולי ביטוח בגין נזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף ישמשו לשם כינון האבדן או הנזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף בלבד כאמור.

ב. כל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוחים דלעיל ייחשבו כחלק מההוצאות כהגדרתן בסעיף 10 להלן.

ג. מוסכם בזה במפורש, כי אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל, או באי עריכתם, כולם או מקצתם, כדי להטיל אחריות כלשהי על חברת הניהול.

ד. מבלי לגרוע מאחריות המחזיק על פי כל דין ו/או הסכם, מתחייב המחזיק לערוך ולקיים, אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, את הביטוחים המפורטים להלן (אשר ייקראו להלן - "ביטוחי המחזיק"):

1. ביטוח מבנה הנכס ותכולת הנכס וכן כל תיקון, שינוי, שיפור ותוספת שיעשו על ידי המחזיק ו/או עבורו בדירה, במלוא ערך כינונם, וזאת מפני כל הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" או לפי פוליסה תקנית לביטוח מבנה הדירה ותכולתה. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות שבו כלפי החברה ו/או חברת הניהול וכל הבאים מטעמם, יתר המחזיקים וכן כלפי כל המשתמשים, והמבקרים בבניינים, אולם ויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון. המחזיק פוטר בזאת את חברת הניהול ואת יתר המחזיקים וכן את המשתמשים והמבקרים בבית מאחריותם לנזק שנגרם לנכס ולתכולתו, שבגינו זכאי המחזיק לשיפוי (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה) על-פי הביטוח הנערך בהתאם לאמור בסעיף משנה זה. פטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.  
**המחזיק רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור לעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור המפורט בסעיף זה לעיל, יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.**

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול בהתאם למקובל. הביטוח שיערך כאמור לא יכלול כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, מעליות, מכשירי הרמה, בעלי חיים, נזקי מים, זיהום והרעלה, קבלנים וקבלני משנה או כל סוג פעילות אחרת הנובעות מאופי הבניינים ו/או הפרויקט ומהפעילויות בהם. הביטוח יורחב לשפות את החברה ואת חברת הניהול בגין אחריותם כבעלי שטחים בבניינים ו/או כמנהלי שטחי השימוש המשותף, לפי העניין, וכן בגין אחריותם למעשי ו/או למחדלי המחזיק, בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

3. ביטוחי המחזיק יכללו תנאי מפורש לפיו הינם קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי חברת הניהול ו/או החברה ו/או לטובתם וכי המבטח מותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי חברת הניהול ו/או החברה. כן יכללו ביטוחי המחזיק תנאי לפיו הפוליסות של ביטוחי המחזיק לא תצומצמנה, לא תפוגנה ולא תבוטלנה אלא אם כן תימסר על כך הודעה בדואר רשום לידי חברת הניהול 30 יום מראש.

4. ככל שהמחזיק יערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים על הביטוחים המפורטים לעיל יכלול כל ביטוח שיערך על ידו סעיף בדבר ויתור על זכות שיבוב כלפי חברת הניהול ו/או החברה או סעיף אחריות צולבת, לפי העניין.

## 10. תשלומים לחברת הניהול

א. המחזיק מתחייב לשאת, ביחד עם יתר המחזיקים, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים וכל יתר פעולות חברת הניהול (להלן ולעיל - "ההוצאות"). חלקו של המחזיק בכלל ההוצאות ייקבע בהתאם לעקרונות שיוכנו על ידי חברת הניהול, ויאושרו ע"י רואה החשבון הנזכר בסעיף 12.ב. להלן, ובהתאם לעקרונות המנחים המפורטים להלן.

ב. בחלוקת ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בין המחזיקים תנהג חברת הניהול כלהלן:

1. במידת האפשר ובכפוף לאמור בהמשך סעיף זה להלן, תבדיל חברת הניהול בין הוצאות לשירותים הניתנים לנכס מסוים או לנכסים מסוימים או לרכוש הצמוד לנכס מסוים, או לנכסים מסוימים, שבחן ישאו המחזיקים של אותו נכס או הנכסים המסוימים בלבד.

2. ככל שהמחזיק יזמין מחברת הניהול שירותים כלשהם מהשירותים המיוחדים שיסופקו באותה עת ע"י חברת הניהול, יהיה חייב לשלם עבור השירות את המחיר, שייקבע ע"י חברת הניהול מעת לעת לשירות מסוג זה.

3. בכפוף לאמור בסעיף 10.א. זה לעיל, חלוקת ההוצאות תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי.

עד השלמת איכלוס כל הבניינים ייקבע חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות כלעיל על פי מפתח שייקבע ע"י חברת הניהול בהתחשב בעקרונות הנ"ל, בשינויים המחויבים.

ג. חברת הניהול תדאג לתשלום מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף ו/או בהוצאות ותשלומים הכרוכים בהפעלתם כגון, הוצאות מיזוג אוויר, מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף וכן למחסנים המצויים בבניינים, והמחזיק ישא בחלקו בהוצאות אלה.

ד. חברת הניהול תהיה רשאית לכלול בהוצאות סכומים שהוצאו לפני מסירת הנכס למחזיק ובלבד שהוצאות אלה קשורות לביצוע השירותים כאמור בסעיף 5.ד. לעיל.

ה. לכל ההוצאות הנזכרות בהסכם זה, לרבות אלה הנזכרות בסעיף 9 ובסעיף 10 זה לעיל, יתווספו דמי ניהול בסכום השווה ל-15% מסכום ההוצאות שיהוו את שכרה של חברת הניהול תמורת אספקת השירותים על – פי הסכם זה (להלן - "דמי הניהול").

מובהר, כי התשלום עבור שירותים מיוחדים שיינתנו לחלק מהמחזיקים בלבד או שירותים מיוחדים שיינתנו למחזיק, לפי בחירתו, ייגבה בנפרד ובנוסף לתשלום עבור ההוצאות ודמי הניהול כלעיל. דמי הניהול ישולמו במועד ביצועו של כל תשלום של ההוצאות ויהוו לכל דבר וענין חלק בלתי נפרד ממנו.

ו. חברת הניהול תהיה רשאית, במידת הצורך, ללוות כספים ממקורות שתמצא לנכון לצורך מימון פעולותיה לניהול וביצוע השירותים. כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהשגת המימון ויתר ההוצאות בקשר לכך ייכללו במסגרת ההוצאות.

ז. יובהר כי על אף האמור לעיל ולהלן, לענין דירות שהחזקה בהן תהיה בידי החברה ולא יעשה בהן שימוש בפועל, אלו יחויבו בתשלום חלקן היחסי כאמור ברכיב ההוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בלבד, להבדיל מתשלום רכיב ההוצאות בגין צריכה בפועל ביחס לרכוש המשותף, אשר החברה תהיה פטורה מתשלומן ביחס לדירות האמורות, וזאת מבלי לגרוע מזכויות ההצבעה שלהן כאמור בתקנון המצוי. כן מובהר, כי ככל שתידרש התקנת מתקנים ו/או תשתיות שונים בגבולות המגרש ו/או הבניין, לא ישולמו בגינם הוצאות אחזקה ו/או דמי ניהול ו/או מיסים ו/או היטלים בקשר עם הרכוש המשותף ו/או הבניין, ואלו יוטלו על המחזיקים בלבד.

## 11. אופן ביצוע התשלומים

א. המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את חלקו המשוער בהוצאות, כולל תשלומים לקרן החידוש כהגדרתה להלן ודמי הניהול, בהתאם לחשבונות בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול וזאת תוך שבוע ימים מקבלת

החשבון. החשבונות דלעיל יוגשו למחזיקי מדי שלשה חדשים מראש או מדי תקופה אחרת שתיקבע על ידי חברת הניהול, ויבוססו על אומדן ההוצאות.

ב. המחזיק יהיה חייב לשאת במלוא חלקו בהוצאות ובדמי הניהול וזאת בין אם הוא מחזיק נכס בעצמו, בין שהשכיר אותו, או מסר את השימוש בו לאחר, ואף אם בפועל אין משתמשים בנכס.

ג. תוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי ומפורט של כל הוצאות הניהול וביצוע השירותים (כולל קרן החידוש ודמי הניהול) (להלן - "החשבון השנתי") ותמציא העתק מחשבון זה לנציגות. אישור רואה החשבון הנזכר בסעיף 12. ב. להלן יהווה אישור לנכונות הנתונים המפורטים בו. בנוסף, חברת הניהול תפעל בשקיפות מוחלטת מול המחזיקים ותציג אחת ל-ששה (6) חודשים דו"ח בגין הפעולות השוטפות והחריגות שנעשו על ידה.

ד. המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין הסכומים ששילם המחזיק על חשבון חלקו המשוער בהוצאות, ובין סכומי ההוצאות ודמי הניהול המופיעים בחשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 7 ימים מהיום שבו תגיש חברת הניהול את החשבון השנתי למחזיק. במידה וההפרשים יהיו לזכותו של המחזיק יזוכה חשבונו בספרי החשבונות של חברת הניהול בהתאם.

המחזיק ישלם לחברת הניהול מס ערך מוסף על כל תשלום בו הוא חייב בהתאם להסכם זה, ביחד עם תשלום אותו סכום ובשיעור שיחול במועד התשלום בפועל.

ה. להקלת גביית ההוצאות ודמי הניהול מתחייב המחזיק להמציא לחברת הניהול לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בדירה בהתאם להסכם הרכישה ואם רכש את זכויותיו בדירה שלא עפ"י הסכם הרכישה - לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה, אישור בדבר מתן הרשאה והוראת קבע לבנק לחיוב חשבונו של המחזיק בבנק בקשר לביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, בנוסח שתורה לו חברת הניהול.

## 12. ניהול חשבונות ובקרה

א. חברת הניהול תנהל תנהלת חשבונות בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים וספריה יבוקרו על ידי רואה-חשבון חיצוני שימונה על ידי חברת הניהול. ספריה, וכן דו"ח רואה החשבון והמלצותיו יוצגו בפני הנציגות, לפי דרישתה.

ב. לבקשת חברת הניהול יבדוק רואה החשבון מעת לעת את סבירות הוצאות הניהול. כלל דו"ח הרו"ח המלצות לשינויים, תעשה חברת הניהול ככל שניתן על מנת ליישם את המלצות הרו"ח בשנה הקלנדרית הבאה לאחר קבלתן.

ג. החשבון השנתי יערך בהתאם להוראות סעיף 11. ג. לעיל. שום דבר מהאמור בסעיף 12 זה לעיל לא יתפרש כבא לגרוע מתוקפו של החשבון השנתי והוא יחייב את הצדדים בהתאם לאמור לעיל.

ד. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו נכונים ויהיו נאמנים על המחזיק וישמשו בכל עת ראיה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים ששולמו על ידי המחזיק לחברת הניהול.

## 13. הנציגות

א. המחזיקים יבחרו שלושה נציגים מביניהם (להלן ולעיל - "הנציגות") שתהיינה להם, בכפוף לאמור בסעיף 13 זה להלן, הסמכויות המוקנות לנציגות בית המשותף על פי הוראות התוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969. הנציגות תיבחר ע"י המחזיקים מידי שנה בבחירות אישיות, חשאיות ובהתאם לפרוצדורה שתאושר ע"י חברת הניהול.

ב. החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות. כל החלטה או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הסכם הניהול יחייבו את המחזיק כאילו הוסכמו על ידו ובלבד שאם החלטה כזו פוגעת בזכויות המחזיק על-פי הסכם הרכישה או על פי הסכם זה לא יהיה לה תוקף לגבי המחזיק אלא אם הסכים לה.

- ג. חברת הניהול תעביר לנציגות, לפחות 15 יום לפני תחילתה של כל שנת כספים, את המסגרת התקציבית המשוערת לפעילותה לשנת הכספים הקרובה. הנציגות תהיה רשאית להעיר הערותיה לתקציב האמור וחברת הניהול תשקול כשיקול נכבד בשיקוליה ותתחשב, במידת האפשר, בהערות הנציגות כלעיל מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול להחליט בקשר לכך לפי שיקול דעתה המקצועי הסביר.
- ד. למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לערוך עדכונים במסגרת התקציבית המשוערת במהלך שנת כספים ככל שידרש לצרכי מתן השירותים עקב עליית מחירים, שינויים במשק, הוספת שירותים, הוצאות בלתי צפויות וכיו"ב.
- ה. האמור לעיל אינו בא לגרוע מחובתו של המחזיק למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול על פי הסכם זה במלואם ובמועד, לרבות תשלום כל הסכומים המגיעים ממנו על פיו ואינו בא לגרוע מכל תרופה או סעד המוקנים לחברת הניהול על פי הסכם זה בכל מקרה שהמחזיק לא יעשה כן.



#### 14. הפרות ותרופות

א. בכל מקרה שהמחזיק יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מן הצעדים הבאים והכל בכפוף להוראות הדין:

1. להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים הניתנים למחזיק ו/או למנוע אספקת שירותים למחזיק ו/או למנוע ממנו את השימוש במתקנים ו/או בשירותים מסוימים, וזאת לאחר שנתנה למחזיק התראה בכתב של 7 ימים אשר במהלכה לא תיקן המחזיק את ההפרה.

2. להוסיף הפרשי הצמדה למדד מחושבים כ"שהמדד הבסיסי" הוא המדד האחרון הידוע במועד שבו על המחזיק לשלם לחברת הניהול תשלום כלשהו המגיע ממנו וכ"שהמדד החדש" הוא המדד הידוע בעת התשלום בפועל ובתוספת ריבית שנתית בגובה ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, מחושבת בגין אותה תקופה.

ב. סירובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שירות כל שהוא ו/או הפסקת ניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול בהתאם להוראות סעיף 14.א. לעיל, לא ישחררו את המחזיק מהחובה להמשיך ולשלם את ההוצאות ודמי הניהול ולקיים את יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה.

ג. הפרה חברת הניהול התחייבות יסודית הכלולה בהסכם זה ולא תיקנה את ההפרה תוך ארבעה עשר (14) ימים לאחר שקיבלה מהנציגות התראה בכתב על כך, תהיה הנציגות רשאית להפסיק את מתן השירותים על ידי חברת הניהול, כולם או מקצתם, לפי שיקול דעתה הסביר.

ד. אין בהוראות סעיף 14 זה כדי לפגוע בזכות כלשהי העומדת לצדדים ו/או למי מהם ו/או למי מטעמם על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

#### 15. קרן חידוש

א. חברת הניהול תכלול בהוצאות סכומים המיועדים לכיסוי הוצאות תיקון וחידוש של מתקנים וציוד ושל שטחי השימוש המשותף ושל חלקי הבניינים המשותפים למספר נכסים בבניינים (להלן - "קרן החידוש") בגובה הסכומים שייקבעו על ידה לפי שיקול דעתה הסביר ובתיאום עם הנציגות ובמידת הצורך תוך התייעצות עם מומחים. הסכומים שישולמו לקרן החידוש ייחשבו כפקדון שיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד, כנאמנה של כל המחזיקים, ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות על פי שיקול דעתה הסביר ובאישור רואה החשבון שלה. סכומי קרן החידוש ישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת ציוד, מתקנים ורכוש כפי שיידרשו מפעם לפעם על פי שיקול דעתה המקצועי, הסביר של חברת הניהול ובמידת הצורך תוך התייעצות עם אנשי מקצוע.

ב. בכל מקרה שהסכומים שיצטברו בקרן החידוש לא יספיקו לחידוש שטחי השימוש המשותף, המתקנים ו/או הציוד, כפי שייקבע ע"י חברת הניהול, ישאו המחזיקים בכל סכום שיהיה חסר לפי המפתח שלפיו יחולקו ההוצאות, והמחזיק מתחייב לשלם את חלקו תוך 14 יום מקבלת דרישת חברת הניהול. מובהר בזאת, כי המחזיק לא יהיה זכאי לקבלת החזר של סכומים שלא נוצלו מקרן החידוש, וזאת אף לאחר מכירת הנכס.

ג. ככל שעל פי דין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרן החידוש, יוסיף המחזיק את המע"מ גם על הסכומים האמורים.

ד. עם הגיע הסכם ניהול זה לסיומו, תועבר קרן החידוש לידי חברת ניהול אחרת שתיקבע ע"י רוב המחזיקים כנוצר בסעיף 18 להלן.

#### 16. המקדמה

א. המחזיק יפקיד בידי חברת הניהול ע"ח חלקו בהוצאות, מקדמה בסכום שייקבע על ידי חברת הניהול מעת לעת (להלן - "המקדמה"), ואשר ביום חתימת הסכם זה הינה סכום השווה לחלקו של המחזיק בהוצאות בגין שלושה חודשים, כפי שייקבע על פי סעיף 10 לעיל, בתוספת מע"מ.

המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את סכום המקדמה לפני מועד קבלת החזקה בנכס בהתאם להסכם הרכישה, ואם רכש זכויותיו בנכס שלא עפ"י הסכם הרכישה - לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה.

המקדמה האמורה תוחזק בידי חברת הניהול ותשמש כהון חוזר, כאמצעי למימון הציוד, הריהוט והמתקנים שישמשו את חברת הניהול לצורך פעילויותיה, וכבטחון להבטחת חיוביו של המחזיק על פי הסכם זה, ולא תגרע מחובתו של המחזיק לסלק את סכום החשבונות השוטפים שיוגשו לו ע"י חברת הניהול.

ב. חברת הניהול תהיה זכאית, בכפוף למתן התראה בת 7 ימים מראש קודם לכן, למשוך כספים מתוך כספי המקדמה בכל מקרה שיגיעו לה כספים כלשהם מהמחזיק שלא שולמו במועד ובמקרה כזה יהיה המחזיק חייב להשלים המקדמה תוך 7 ימים מדרישת חברת הניהול בשיעור הסכומים שנמשכו ממנה.

ג. לא שילם המחזיק את הסכום האמור במועד כלעיל, הרי מבלי לגרוע מכל יתר תרופותיה עקב כך, תהיה חברת הניהול רשאית בעת החזרת המקדמה למחזיק לנכות את הסכום הנ"ל מהסכומים שיוחזרו למחזיק כאמור בס"ק 16. ד. ו/או 16. ה. להלן, כשהוא צמוד למדד ובתוספת ריבית כאמור בסעיף 14. א. 2. לעיל, מחושבים מהיום בו היה על המחזיק לשלם את התשלום אשר לא עמד בו, כאמור לעיל, ועד ליום החזרת הסכומים הנ"ל.

ד. תוך 30 יום מיום פרסום המאזן השנתי של חברת הניהול המתייחס לשנת המס שבה הסתיימה תקופת הסכם זה, תוחזר למחזיק המקדמה או כל יתרה שתיוותר ממנה כשהסכומים מחושבים בצרוף הפרשי הצמדה למדד מחושבים כש"המדד הבסיסי" הוא המדד האחרון הידוע בעת התשלום בפועל לחברת הניהול של המקדמה או כל חלק ממנה, לפי הענין, ו"המדד החדש" הוא המדד האחרון הידוע בעת החזרתה למחזיק ובניכוי כל הסכומים שהמחזיק נותר חייב לחברת הניהול ככל שיהיו כאלה וכן בניכוי כל הסכומים שעל חברת הניהול לנכותם על פי דין. במקרה שחברת הניהול תוכל לקבל החזר משלטונות מע"מ גם על הפרשי הצמדה בגין סכום המע"מ הנ"ל כולו או חלקו אזי יוחזר המע"מ בגין המקדמה או יתרתה בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בגין המע"מ. בכל מקרה אחר יוחזר המע"מ בגין המקדמה בערכו הנומינלי.

ה. העביר המחזיק את זכותו בדירה לנעבר כהגדרתו בסעיף 17 להלן והנעבר חתם עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל בחברת הניהול באותה עת, יהיה המחזיק זכאי לקבל החזר של המקדמה או יתרתה כאמור בסעיף 16. ד. לעיל, בניכוי כל הניכויים על פי דין ועל פי הסכם זה, וזאת תוך 30 יום מיום שהנעבר יפקיד בידי חברת הניהול את המקדמה בסכום שיהיה נהוג אצלה באותה עת.

#### **17. העברת זכויות המחזיק**

א. המחזיק מתחייב, כי אם יעביר את זכויותיו בנכס לאחר, ככל שהדבר הותר לו עפ"י הסכם הרכישה (להלן - "הנעבר"), יהא עליו, כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו לגרום לכך שהנעבר יחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול.

ב. מובהר בזאת, כי המחזיק ישוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם ניהול זה רק לאחר שהנעבר יחתום על הסכם הניהול ויפקיד את המקדמה בידי חברת הניהול ולאחר שהמחזיק יסדיר את כל חיוביו כלפי חברת הניהול.

#### **18. הפסקת השירותים וההסכם**

א. חברת הניהול תהיה רשאית בכל עת להעביר את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע ממנו, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה, לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר הקיים או שיוקם לצורך זה (להלן - "החברה המחליפה"), בתנאי שהחברה המחליפה הינה גוף בעל נסיון בתחום ניהול שירותים, וכן יהיה עליה לקבל מאת החברה המחליפה, לפני ההעברה, מכתב, על פיו תקבל החברה המחליפה על עצמה את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם זה באופן שיבטיח את המשך אספקת השירותים תוך שמירה על אופיו של הבניין. העתק המכתב יועבר למחזיקים.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18. א. לעיל תהיה חברת הניהול (לפי בחירתה היא) רשאית להפסיק את מתן השירותים ו/או כל חלק מהם ו/או להפסיק את ניהול השירותים כולם ו/או מקצתם לפני תום תקופת הסכם זה, על ידי מתן הודעה בכתב על כך למחזיקים לפחות ארבעה חודשים מראש.

ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית להפסיק מתן שירותים כולם או מקצתם בכל מקרה שלדעת חברת הניהול לא יהיה באפשרותה להמשיך את מתן השירותים או חלקם עקב חוסר מזומנים מתמשך בשל אי תשלום במועד של הוצאות הניהול מצד חלק ניכר מהמחזיקים.

ד. הגיע הסכם זה לקיצו מכל סיבה שהיא מתחייב המחזיק, כי הוא ביחד עם יתר המחזיקים יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתיקבע ע"י המחזיקים לניהול והפעלה של הבניינים באופן שהבניינים יהיה תמיד בניהול של חברת ניהול שתבטיח את הפעלתם ברמה גבוהה. כדי לאפשר את ישומה של הוראה זו בבוא העת מתחייבת חברת הניהול לכלול סעיף מקביל בהתקשרויותיה עם יתר המחזיקים.

## **19. יחסי הצדדים**

א. מוסכם, כי אין ולא יהיו בין המחזיק ו/או מי מטעמו לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה בכלל זה עובדיה, ספקיה וקבלניה, כל יחסי עובד - מעביד וכי חברת הניהול הינה קבלן עצמאי, הפועל עבור המחזיקים בכל הקשור במתן שירותי ניהול ואחזקה לרכוש המשותף.

ב. מוסכם, כי בכל מקרה, לא תחשב חברת הניהול כ"שומר", בשכר ו/או בחינם, כמשמעות הגדרת מינוחים אלו בחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.

## **20. כתובות והודעות**

הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי קבלת הודעות בהתאם להסכם זה כדלקמן:

חברת הניהול - \_\_\_\_\_  
המחזיק - \_\_\_\_\_

וכל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגר תוך שלשה (3) ימים מעת שגורה אליו.

במקרה שצד ישנה כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד האחר תוך 7 ימים, ועד לקבלת הודעה כאמור תחשב כל הודעה שתשלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

**ולראיה באו על החתום במקום ובמועד דלעיל:**

\_\_\_\_\_  
המחזיק

\_\_\_\_\_  
חברת הניהול

## נספח ח'

### כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "פרץ בוני הנגב בפארק 2" בבאר שבע (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, **פרץ בוני הנגב אחים פרץ בע"מ**.  
ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז בש/137/2017 וזכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.  
לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על-ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1. א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.  
כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצורף כנספח ח' לחוברת המכרז.
- ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרותנו בהסכם זה). כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.
3. א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על-פי כתב התחייבות/ינו זו.  
ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_

### **אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

**כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן**

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "פרץ בוני הנגב בפארק 2" בבאר שבע (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, **פרץ בוני הנגב אחים פרץ בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז בש/137/2017 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, כי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצורף כנספח ט' לחוברת המכרז.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרותנו בהסכם זה).

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפי תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם:

שם:

**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד





## תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ["ייחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם], זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים, כי ככל ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

### הגדרות:

#### תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_  
שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

\* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתמו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

## תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים - משפר דיור

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ["יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם], זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- היננו בעלי זכויות בדירת מגורים יחידה אשר תימכר לא יאוחר מ- 12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה (טופס 4) שרכשנו כדירת מחיר למשתכן, או שהינו בעלי זכויות בדירת מגורים יחידה ב- 3 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן, ומכרנו אותה קודם לרכישה כאמור.
- זכויות בדירה בשלבי בניה.

### הגדרות:

### תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה.
- יחיד בן 35 שנים ומעלה, שהוא בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה, אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאיכלוס הדירה, טופס 4, שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב-3 השנים שקדמו לרכישת דירת המחיר למשתכן, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_  
שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_  
\* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_